

Memorando Nro. AN-CGAD-2021-0222-M

Quito, D.M., 02 de diciembre de 2021

**PARA:** Sra. Abg. Esperanza Guadalupe Llori Abarca  
**Presidenta de la Asamblea Nacional**

**ASUNTO:** Informe para Segundo Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social

De mi consideración:

En mi calidad de Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias, Organización del Territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, remito el ***Informe para Segundo Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social***, aprobado en sesión ordinaria No. 37 de la Comisión, desarrollada el 1 de diciembre de 2021, a fin de que se continúe con el trámite respectivo en el Pleno de la Asamblea Nacional.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Sr. José Celestino Chumpi jua

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN ESPECIALIZADA PERMANENTE DE GOBIERNOS AUTÓNOMOS, DESCENTRALIZACIÓN, COMPETENCIAS Y ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO**

Anexos:

- 53.\_informe\_para\_segundo\_debate\_lovis\_aprobado\_:\_firmado.pdf
- 53.1.\_anexo\_a.pdf
- 53.2\_anexo\_b.pdf
- 53.3\_anexo\_c.pdf
- 53.4\_ratificaciõ\ñ\_votaciõ\ñ\_as.\_kronfle\_:\_an-kkhf-2021-0034-m.pdf

na

## INFORME PARA SEGUNDO DEBATE

### *“Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”*

#### Comisión No. 8

### COMISIÓN ESPECIALIZADA PERMANENTE DE GOBIERNOS AUTÓNOMOS, DESCENTRALIZACIÓN, COMPETENCIAS Y ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO

#### INTEGRANTES DE LA COMISIÓN:

- |    |                                  |                |
|----|----------------------------------|----------------|
| 1. | Chumpi Jua José Celestino        | Presidente     |
| 2. | Sánchez Gallegos Bertha Patricia | Vicepresidenta |
| 3. | Guamaní Vásquez Ludvia Yeseña    |                |
| 4. | Barreto Zambrano Lenin Daniel    |                |
| 5. | Cadena Carrera Marlon Wulester   |                |
| 6. | Calo Caisalitin Peter Fernando   |                |
| 7. | Kronfle Kozhaya Henry Fabián     |                |
| 8. | León Flores Francisco Javier     |                |
| 9. | Mateus Acosta Gustavo Enrique    |                |

Quito, D.M., 01 de diciembre de 2021



## Tabla de contenidos

<b>1. OBJETO DEL INFORME .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ANTECEDENTES.....</b>	<b>3</b>
<b>3. BASE LEGAL.....</b>	<b>5</b>
<b>4. PLAZO PARA EL TRATAMIENTO DEL PROYECTO DE LEY.....</b>	<b>10</b>
<b>5. TRABAJO REALIZADO POR LA COMISIÓN.....</b>	<b>12</b>
5.1.- Socialización del Proyecto de Ley .....	12
5.2.- Observaciones recibidas por la Comisión.....	13
5.3.- Sesiones de la Comisión en las que se analizó el proyecto de ley.....	14
<b>6. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO SOBRE EL PROYECTO DE LEY .....</b>	<b>16</b>
6.1.- Análisis General.....	16
6.2.- Justificación de la Unificación del “Proyecto de Ley Reformatoria al Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)”, presentado por el asambleísta Byron Suquilanda, al “Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”. .....	23
<b>9. RESOLUCIÓN.-.....</b>	<b>24</b>
<b>10. ASAMBLEÍSTA PONENTE.-.....</b>	<b>25</b>
<b>11. NOMBRES Y FIRMAS DE LOS ASAMBLEÍSTAS QUE SUSCRIBEN EL INFORME.....</b>	<b>25</b>
<b>LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....</b>	<b>26</b>
<b>CERTIFICACIÓN:.....</b>	<b>84</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>85</b>



## 1. OBJETO DEL INFORME

El presente documento tiene por objeto poner en conocimiento del Pleno de la Asamblea Nacional el Informe para Segundo Debate del **“Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”**, asignado a la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio por el Consejo de Administración Legislativa.

## 2. ANTECEDENTES

**2.1.-** Mediante oficio No. AN-DGP-2018-031 de 18 de julio de 2018, Diego García Pozo, asambleísta por la provincia de Imbabura, en ejercicio de la facultad otorgada por la Ley, remite a la economista Elizabeth Cabezas, Presidenta de la Asamblea Nacional, el **“Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”**, a fin de que se dé el trámite legislativo correspondiente para su aprobación.

**2.2.-** Dentro del trámite No. 355770, la doctora María Belén Rocha Díaz, Secretaria General de la Asamblea Nacional, con memorando No. SAN-2019-4916 de fecha 12 de febrero de 2019, notificó y puso en conocimiento de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio, la Resolución del Consejo de Administración Legislativa No. CAL-2017-2019-666, de fecha 06 de febrero de 2019, en la cual se califica y se dispone sea remitido el Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social a esta Comisión, para su correspondiente tratamiento.

**2.3.-** En el trámite 370307, mediante oficio No. 387-BS-CREO-USA-CANADA-19 de 09 de julio de 2019, el asambleísta Byron Suquilanda Valdivieso, presentó el **“Proyecto de Ley Reformatoria al Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)”**.

**2.4.-** El Consejo de Administración Legislativa mediante Resolución CAL-2019-2021-198, de 04 de febrero de 2020, calificó el **“Proyecto de Ley Reformatoria al Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)”** propuesto por el asambleísta Byron Suquilanda Valdivieso y procedió a remitirlo a la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio, a fin de que inicie su tramitación autorizando que, de ser el caso, pueda ser unificado con los demás proyectos que correspondan a la misma materia.

**2.5.-** El 21 de abril de 2021, la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio, aprobó el Informe para Primer Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social; mismo que fue remitido a la Presidencia de la Asamblea Nacional mediante Memorando No. AN-CGAD-2021-0024-M de 23 de abril de 2021.



**2.6.-** A través del memorando No. AN-SG-2021-1579-M, de 01 de junio de 2021, suscrito por el abogado Álvaro Ricardo Salazar Paredes, se da a conocer al nuevo Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio el "Informe para Primer Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social", aprobado el día 21 de abril de 2021; y, se solicita remitir a la Secretaría General la designación del nuevo ponente del referido informe.

**2.7.-** Con fecha 02 de junio de 2021, la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio, resuelve en sesión ordinaria No. 002, designar como ponente del "Informe para Primer Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social", al abogado José Celestino Chumpi Jua, Presidente de la Comisión.

**2.8.-** En la continuación de la sesión No. 710 del Pleno de la Asamblea Nacional, desarrollada el 08 de junio de 2021, se realizó el primer debate del "Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social".

**2.9.-** El Plan General de Trabajo 2021-2023 de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio, fue analizado, debatido y aprobado en la sesión ordinaria No. 04, realizada el 24 de junio de 2021, a las 10h30 y estableció la unificación del "Proyecto de Ley Reformatoria al Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)", presentado por el asambleísta Byron Suquilanda, y del "Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social", presentado por el Asambleísta Diego García Pozo.

**2.10.-** En cumplimiento del artículo 60 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, en sesiones ordinarias número 06 y 07 de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio, llevadas a cabo con fechas 12 y 14 de julio de 2021, respectivamente, se avocó conocimiento de las observaciones presentadas con relación al "Informe para Primer Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social". Aprobándose en la sesión No. 07 la hoja de ruta propuesta por la Asambleísta Patricia Sánchez, para el "Análisis y aprobación del cronograma de trabajo para la elaboración del informe de Segundo Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social", incorporada mediante solicitud de cambio de orden del día, a través de Memorando número AN-SGBP-2021-0027-M.

**2.11.-** Con fecha 9 de septiembre de 2021, mediante memorando No. AN-CGAD-2021-0126-M, se solicitó a la abogada Guadalupe Llori Abarca, Presidenta de la Asamblea Nacional, autorizar la concesión de una prórroga de noventa (90) días para la presentación del Informe para Segundo Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 61 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.



**2.12.-** Con memorando No. AN-SG-2021-2993-M de fecha 14 de septiembre de 2021, el abogado Álvaro Salazar, Secretario General de la Asamblea Nacional, informó que se ha autorizado una prórroga por sesenta (60) días, para la entrega del Informe para Segundo Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, hasta el 05 de noviembre de 2021.

**2.13.-** Mediante memorando N°. AN-CGAD-2021-0136-M, de fecha 17 de septiembre de 2021, el Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio solicitó al abogado Álvaro Salazar, Secretario General de la Asamblea Nacional aclare respecto al conteo del plazo para la prórroga concedida, puesto que, éste debe ser calculado desde el 23 de junio de 2021, fecha en la cual se cerró la sesión No. 710 del Pleno de la Asamblea Nacional, de acuerdo con lo previsto en el artículo 61 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa. Solicitud que hasta la presente fecha no ha tenido respuesta.

**2.14.-** En consideración a la complejidad de la temática, la Comisión mediante memorando No. AN-CGAD-2021-0176-M, de fecha 22 de octubre de 2021, insistió a la abogada Guadalupe Llori Abarca, Presidenta de la Asamblea Nacional sobre la necesidad de que la prórroga por noventa días solicitada inicialmente, sea concedida en su integralidad; puesto que, permitirá contar con treinta días adicionales para culminar la estructuración del articulado del proyecto de ley y efectuar una revisión final con las entidades y organizaciones sociales vinculadas a la materia de la propuesta normativa.

Este requerimiento fue previamente analizado y aprobado por el Pleno de la Comisión, en sesión ordinaria No. 31 efectuada el 20 de octubre de 2021. Mediante memorando No. AN-SG-2021-3600-M, de fecha 29 de octubre de 2021, el abogado Álvaro Salazar, Secretario General de la Asamblea Nacional, señaló que no es procedente atender la solicitud, por cuanto la Presidenta de la Asamblea Nacional conforme lo determinada en el segundo inciso del artículo 61 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, aprobó una prórroga y determinó el plazo de la misma.

**2.15.-** En la sesión ordinaria No. 35, de 11 de noviembre de 2021, y sus continuaciones efectuadas los días 19 y 25 de noviembre de 2021, el Pleno de la Comisión analizó y debatió el articulado del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

**2.16.-** El Pleno de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio dentro de la sesión No. 37 convocada para el día 01 de diciembre de 2021, aprobó el Informe para Segundo Debate del Proyecto de “Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”.

### 3. BASE LEGAL

Para el tratamiento del “Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”, se han considerado los siguientes aspectos de carácter constitucional, legal y reglamentario:

#### 3.1.- Constitución de la República:





“Art. 120.- La Asamblea Nacional tendrá las siguientes atribuciones y deberes, además de las que determine la ley:

(...)

6. Expedir, codificar, reformar y derogar las leyes, e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio.

(...)”

“Art. 132.- La Asamblea Nacional aprobará como leyes las normas generales de interés común. Las atribuciones de la Asamblea Nacional que no requieran de la expedición de una ley se ejercerán a través de acuerdos o resoluciones. Se requerirá de ley en los siguientes casos:

1. Regular el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales.
2. Tipificar infracciones y establecer las sanciones correspondientes.
3. Crear, modificar o suprimir tributos, sin menoscabo de las atribuciones que la Constitución confiere a los gobiernos autónomos descentralizados.
4. Atribuir deberes, responsabilidades y competencias a los gobiernos autónomos descentralizados.
5. Modificar la división político-administrativa del país, excepto en lo relativo a las parroquias.
6. Otorgar a los organismos públicos de control y regulación la facultad de expedir normas de carácter general en las materias propias de su competencia, sin que puedan alterar o innovar las disposiciones legales.”

“Art. 133.- Las leyes serán orgánicas y ordinarias.  
Serán leyes orgánicas:

1. Las que regulen la organización y funcionamiento de las instituciones creadas por la Constitución.
2. Las que regulen el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales.
3. Las que regulen la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados.
4. Las relativas al régimen de partidos políticos y al sistema electoral.

La expedición, reforma, derogación e interpretación con carácter generalmente obligatorio de las leyes orgánicas requerirán mayoría absoluta de los miembros de la Asamblea Nacional.

Las demás serán leyes ordinarias, que no podrán modificar ni prevalecer sobre una ley orgánica.”

“Art. 134.- La iniciativa para presentar proyectos de ley corresponde:



1. A las asambleístas y los asambleístas, con el apoyo de una bancada legislativa o de al menos el cinco por ciento de los miembros de la Asamblea Nacional.
2. A la Presidenta o Presidente de la República.
3. A las otras funciones del Estado en los ámbitos de su competencia.
4. A la Corte Constitucional, Procuraduría General del Estado, Fiscalía General del Estado, Defensoría del Pueblo y Defensoría Pública en las materias que les corresponda de acuerdo con sus atribuciones.
5. A las ciudadanas y los ciudadanos que estén en goce de los derechos políticos y a las organizaciones sociales que cuenten con el respaldo de por lo menos el cero punto veinticinco por ciento de las ciudadanas y ciudadanos inscritos en el padrón electoral nacional.
6. Quienes presenten proyectos de ley de acuerdo con estas disposiciones podrán participar en su debate, personalmente o por medio de sus delegados.”

“Art. 136.- Los proyectos de ley deberán referirse a una sola materia y serán presentados a la Presidenta o Presidente de la Asamblea Nacional con la suficiente exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que con la nueva ley se derogarían o se reformarían. Si el proyecto no reúne estos requisitos no se tramitará.”

“Art. 137.- El proyecto de ley será sometido a dos debates. La Presidenta o Presidente de la Asamblea Nacional, dentro de los plazos que establezca la ley, ordenará que se distribuya el proyecto a los miembros de la Asamblea y se difunda públicamente su extracto, y enviará el proyecto a la comisión que corresponda, que iniciará su respectivo conocimiento y trámite.

Las ciudadanas y los ciudadanos que tengan interés en la aprobación del proyecto de ley, o que consideren que sus derechos puedan ser afectados por su expedición, podrán acudir ante la comisión y exponer sus argumentos.

Aprobado el proyecto de ley, la Asamblea lo enviará a la Presidenta o Presidente de la República para que lo sancione u objete de forma fundamentada. Sancionado el proyecto de ley o de no haber objeciones dentro del plazo de treinta días posteriores a su recepción por parte de la Presidenta o Presidente de la República, se promulgará la ley, y se publicará en el Registro Oficial.”

### 3.2.- Ley Orgánica de la Función Legislativa

“Art. 9.- Funciones y Atribuciones. - La Asamblea Nacional cumplirá las atribuciones previstas en la Constitución de la República, la Ley y las siguientes: (...)

6. Expedir, codificar, reformar y derogar las leyes, e interpretarlas con carácter generalmente obligatorio;

(...)”





“Art. 53.- Clases de leyes.- Las leyes serán orgánicas y ordinarias.

Serán leyes orgánicas:

1. Las que regulen la organización y funcionamiento de las instituciones creadas por la Constitución de la República;
2. Las que regulen el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales;
3. Las que regulen la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados; y,
4. Las relativas al régimen de partidos políticos y al sistema electoral.

La expedición, reforma, derogación e interpretación con carácter generalmente obligatorio de las leyes orgánicas requerirán mayoría absoluta de las y los miembros de la Asamblea Nacional.

Las demás serán leyes ordinarias, que no podrán modificar ni prevalecer sobre una ley orgánica. Las leyes ordinarias se aprobarán con la mayoría absoluta de las y los miembros de la Asamblea Nacional.”

“Art. 54.- De la iniciativa.- La iniciativa para presentar proyectos de ley corresponde:

1. A las y los asambleístas que integran la Asamblea Nacional, con el apoyo de una bancada legislativa o de al menos el cinco por ciento de sus miembros;
2. A la Presidenta o Presidente de la República;
3. A las otras funciones del Estado en los ámbitos de su competencia;
4. A la Corte Constitucional, Procuraduría General del Estado, Fiscalía General del Estado, Defensoría del Pueblo y Defensoría Pública, en las materias que les corresponda de acuerdo con sus atribuciones; y,
5. A las ciudadanas y los ciudadanos que estén en goce de los derechos políticos y a las organizaciones sociales que cuenten con el respaldo de por lo menos el cero punto veinticinco por ciento de las ciudadanas y ciudadanos inscritos en el padrón electoral nacional.

Quienes presenten proyectos de ley de acuerdo con estas disposiciones podrán participar en su debate, personalmente o por medio de sus delegados, previa solicitud y autorización de la Presidenta o Presidente de la Asamblea Nacional.”

“Art. 55.- De la presentación del proyecto.- Los proyectos de ley serán presentados a la Presidenta o Presidente de la Asamblea Nacional, quien ordenará a la Secretaría General de la Asamblea Nacional distribuya el proyecto a todas las y los asambleístas, difunda públicamente su contenido en el portal Web oficial de la Asamblea Nacional, se difunda públicamente su extracto y remita el proyecto al Consejo de Administración Legislativa.”

“Art. 56.- Calificación de los proyectos de ley .- El Consejo de Administración Legislativa, en un plazo máximo de sesenta días, desde su presentación, calificará

los proyectos de ley remitidos por la Presidenta o el Presidente de la Asamblea Nacional siempre que cumplan, con los siguientes requisitos:

1. Que todas las disposiciones del proyecto se refieran a una sola materia, sin perjuicio de los cuerpos legales a los que afecte;
2. Que contenga suficiente exposición de motivos, considerandos y articulado;
3. Que contenga el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que con la nueva ley se derogarían o se reformarían; y,
4. Que cumpla con los requisitos que la Constitución de la República y esta Ley establecen sobre la iniciativa legislativa.

La exposición de motivos explicitará la necesidad y pertinencia de la Ley evidenciando su constitucionalidad y la no afectación a los derechos y garantías constitucionales, en particular, de las personas pertenecientes a los grupos de atención prioritaria.

La exposición de motivos tendrá enfoque de género cuando corresponda; especificará los mecanismos para la obtención de los recursos económicos en el caso de que la iniciativa legislativa requiera; y, enunciará los principales indicadores, medios de verificación y responsables del cumplimiento de la ley.

El Consejo de Administración Legislativa constatará que, el lenguaje utilizado en el Proyecto, no sea discriminatorio en ningún sentido y que cuente con la ficha de alineación al Plan Nacional de Desarrollo y los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Los proyectos de ley calificados por la Presidenta o el Presidente de la República como urgentes en materia económica, se referirán a aspectos sustantivos de la política económica, cuyo trámite expedito es necesario para garantizar el equilibrio de las finanzas públicas o para enfrentar una situación económica adversa. El Consejo de Administración Legislativa, no calificará proyectos de ley, que reformen diversas leyes que no se refieran a una sola materia.

Si el proyecto de ley no cumple con los requisitos, contiene vicios de inconstitucionalidad e inobserva los criterios antes detallados, no será calificado y será devuelto, sin perjuicio de que pueda ser presentado nuevamente, subsanadas las razones que motivaron su no calificación. La resolución de no calificación incluirá la debida motivación, enunciando las normas o principios jurídicos en que se fundamenta y será notificada a la o el proponente o proponentes en el plazo máximo de cinco días.

Si el proyecto de ley es calificado, el Consejo de Administración Legislativa, establecerá la prioridad para el tratamiento de este y la comisión especializada que lo tramitará. El Secretario General del Consejo de Administración Legislativa, en un plazo máximo de tres días, remitirá al proponente o proponentes y a la Presidenta o el Presidente de la comisión especializada, el proyecto de ley, el informe técnico-jurídico no vinculante con sus anexos elaborado por la Unidad de



Técnica Legislativa y la resolución en la que conste la fecha de inicio de tratamiento del mismo.

La Presidenta o el Presidente de la Asamblea Nacional ordenará que, en el mismo plazo establecido en el párrafo anterior, la Secretaría General de la Asamblea Nacional, distribuya a todas las y los asambleístas el contenido de la resolución que califica o no el proyecto de ley, junto con el informe técnico-jurídico no vinculante elaborado por la Unidad de Técnica Legislativa y que difunda su contenido en el portal web oficial de la Asamblea Nacional.”

“Art. 57.- Tratamiento del proyecto de ley .- Recibido el proyecto de ley calificado por el Consejo de Administración Legislativa, la Presidenta o el Presidente de la comisión especializada dispondrá a la Secretaria o al Secretario Relator, informe su recepción a las y los integrantes de la comisión y convoque para su conocimiento e inicio de su tratamiento.

Avocado conocimiento del proyecto de ley, la Presidenta o el Presidente de la comisión dispondrá se informe del inicio del tratamiento y apertura de la fase de socialización a las y los demás legisladores de la Asamblea Nacional y a la ciudadanía, a través del portal web y demás canales comunicacionales que disponga la Asamblea Nacional y la comisión.”

#### 4. PLAZO PARA EL TRATAMIENTO DEL PROYECTO DE LEY

La Ley Orgánica de la Función Legislativa, respecto a los plazos para la presentación del informe para segundo debate, especifica lo siguiente:

“Art. 61.- Del segundo debate. - La comisión especializada analizará y de ser el caso, recogerá las observaciones efectuadas al proyecto de Ley, en el primer debate.

Dentro del plazo máximo de noventa días, contado a partir del cierre de la sesión del Pleno, la comisión especializada presentará a la Presidenta o al Presidente de la Asamblea Nacional el informe para segundo debate.

La comisión especializada, atendiendo a la naturaleza y complejidad del proyecto de ley, podrá pedir justificadamente a la Presidenta o al Presidente de la Asamblea Nacional, por una sola vez, la prórroga que considere necesaria para presentar el informe correspondiente.

La Presidenta o el Presidente de la Asamblea Nacional determinará si concede o no la prórroga, así como el plazo de la misma.

La Presidenta o el Presidente, recibido el informe para segundo debate, ordenará por Secretaría General de la Asamblea Nacional, la distribución del informe a las y los asambleístas.



El segundo debate se desarrollará, previa convocatoria de la Presidenta o del Presidente de la Asamblea Nacional, en una sola sesión, en un plazo máximo de seis meses desde la recepción del informe.

En el caso de negarse el informe de mayoría, el Pleno de la Asamblea, por decisión de la mayoría simple de sus integrantes, podrá decidir la votación del o los informes de minoría.

Durante el segundo debate el o la ponente recogerá las observaciones realizadas por el Pleno.

En caso de que el proyecto amerite cambios, la o el ponente solicitará a la Presidenta o al Presidente de la Asamblea Nacional, la suspensión del punto del orden del día, a fin de que la comisión analice la incorporación de los cambios sugeridos. Para este efecto, la Presidenta o el Presidente de la comisión respectiva, convocará a la comisión para que en una sola sesión, analice y apruebe el texto final de votación sugerido, el mismo que será entregado al Pleno de la Asamblea Nacional, en el plazo máximo de ocho días desde el pedido de suspensión del punto del orden del día.

Cuando existan cambios en el texto final para votación, el ponente tendrá la obligación de indicar los mismos, previo a la votación.

En el caso de que la comisión no tenga mayoría para aprobar o improbar los cambios en el plazo determinado de ocho días, la o el ponente tendrá la potestad de presentar el texto de votación al Pleno de la Asamblea Nacional.

Si el texto aprobado por la comisión y que incorpora las observaciones del segundo debate no cuenta con los votos necesarios para su aprobación en el Pleno de la Asamblea Nacional, la o el ponente podrá realizar los ajustes pertinentes y mocionar ante el Pleno de la Asamblea Nacional la aprobación del proyecto de Ley con el nuevo texto, indicando las modificaciones realizadas.

Agotado el segundo debate, la votación del texto final del proyecto de ley no podrá exceder el plazo de sesenta días. Se podrá mocionar la aprobación del texto íntegro de la ley, por secciones o artículos.

Con el voto favorable de la mayoría absoluta, el Pleno de la Asamblea Nacional, podrá archivar el proyecto de ley.”

“Art. 63.- De la remisión del proyecto de ley a la Presidenta o Presidente de la República. - Como tiempo máximo, a los dos días hábiles siguientes luego de la aprobación del proyecto de ley, la Presidenta o Presidente de la Asamblea Nacional lo enviará a la Presidenta o Presidente de la República para que lo sancione u objete de forma fundamentada. Sancionado el proyecto de ley o de no haber objeciones dentro del plazo máximo de treinta días posteriores a su recepción por parte de la Presidenta o Presidente de la República, se promulgará



la ley y se publicará en el Registro Oficial.”

## 5. TRABAJO REALIZADO POR LA COMISIÓN

En este apartado se detallan las actividades realizadas por la Comisión dentro del análisis del Proyecto de Ley objeto del presente informe.

### 5.1.- Socialización del Proyecto de Ley

La Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos Descentralización, Competencias y Organización del Territorio, socializó ampliamente el proyecto de ley con instituciones y organismos públicos y privados, a los que se remitió el Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, solicitando observaciones, aportes y comparecencias, según el siguiente detalle:

No.	CIUDADANO, ACADÉMICO O AUTORIDAD	INSTITUCIÓN / ORGANIZACIÓN
1	Licenciado Darío Herrera – Ministro	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
2	Ingeniero Franklin Galarza – Presidente	Asociación de Municipalidades del Ecuador
3	Ingeniero Leonidas Iza Salazar - Presidente	CONFEDERACIÓN DE NACIONALIDADES INDÍGENAS DEL ECUADOR - CONAIE
4	Señor Felipe Mashient – Presidente	Nación Shuar del Ecuador – NASHE
5	Señor Javier Aguavil - Presidente	Confederación de Nacionalidades y Pueblos Indígenas de la costa ecuatoriana – CONAICE
6	Señor Luis Nawech - Presidente	Federación Interprovincial de Centros Shuar – FICSH
7	Señor Tiyya Uyunkar Kaniras - Presidente	NACIÓN ACHUAR DEL ECUADOR
8	Señor Marlon Vargas Santi - Presidente	CONFEDERACIÓN DE NACIONALIDADES INDÍGENAS DE LA AMAZONÍA ECUATORIANA – CONFENIAE
9	Señor Carlos Sucuzhañay - Presidente	CONFEDERACIÓN DE PUEBLOS DE LA NACIONALIDAD KICHWA DEL ECUADOR – ECUARUNARI
10	Señora Josefina Tunki - Presidenta	PUEBLO SHUAR ARUTAM
11	Arquitecto Alberto Andino	Constructores Positivos
12	Arquitecto Luis Saltos Espinoza	Observatorio por el Derecho a la Ciudad y Espacios Públicos de Guayaquil
13	Arquitecta Rosa Elena Donoso	Colectivo Contrato Social para la Vivienda
14	Licenciada Diana Bell	Colectivo Contrato Social para la Vivienda
15	Arquitecto Luis Gallegos	Colectivo Contrato Social para la Vivienda



16	Arquitecto Rubén Paredes	Colectivo Contrato Social para la Vivienda
17	Arquitecto Jaime Vásconez	Consultor privado
18	Arquitecto Jorge Raza	Consultor privado
19	Sociólogo Gaitán Villavicencio	Red Universitaria de Estudios Urbanos del Ecuador – CIVITIC
20	Socióloga Urbanista María Lorena Brito	Urbanova
21	Arquitecto Fernando Carrión	Red Universitaria de Estudios Urbanos del Ecuador – CIVITIC
22	Arquitecto Alberto Andino	Constructores Positivos
23	Socióloga Vanessa Pinto	Colectivo Contrato Social para la Vivienda
24	Economista Pablo Dávalos	Foro de Economía Alternativa y Heterodoxa
25	Arquitecta Raquel Rolnik	Ex Relatora Especial del Derecho a la Vivienda de la Organización de Naciones Unidas
26	Arquitecto Enrique Ortiz	Integrante de Habitat International Coalition América Latina
27	Doctora Mary Wingo	MINGA Ecuador
28	Abogada María Silvia Emanuelli	Integrante de Habitat International Coalition América Latina
29	Pablo Caballero	Exrepresentante de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda
30	Licenciado Cesare Ottolini	Integrante de International Alliance of Inhabitants
31	Iván Bolaños – Presidente	Comité Pro-Mejoras Barrio La Victoria

Adicionalmente la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio organizó un seminario los días 07 y 09 de julio de 2021, intitulado: *“Presente y Futuro del Ordenamiento, Autonomía y Competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados”*, con el cual se pudo socializar y nutrir el Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

## 5.2.- Observaciones recibidas por la Comisión

Luego del debate del informe para primer debate ante el Pleno de la Asamblea Nacional, la Comisión recibe observaciones presentadas por las y los asambleístas tanto en el desarrollo del primer debate en el Pleno de la Asamblea Nacional, como a través de documentos remitidos por escrito. Por su parte, las y los ciudadanos, expertos y académicos que fueron enunciados en el numeral anterior, también remitieron sus observaciones al Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, dando un total de 149 aportes. Como constancia de ello se adjunta al presente informe el documento denominado Anexo A.



El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda con oficio No. MIDUVI-MIDUVI-2021-0570-O y la asambleísta Bertha Patricia Sánchez Gallegos con memorando No. AN-SGBP-2021-0057-M, de fecha 05 de octubre de 2021 remiten, debidamente fundamentadas, sus propuestas de articulado. Ambas propuestas de articulados reúnen las observaciones recibidas por escrito, así como las observaciones recibidas mediante comparecencias, de los expertos y académicos mencionados en el numeral anterior. Dichas observaciones constan en el Anexo B del presente informe.

Bajo estas dos propuestas de articulado, se desarrolló un articulado ampliamente analizado por la mesa técnica de asesores, en reuniones hasta el 06 de octubre de 2021; así como debatido por los mismos asambleístas de la Comisión, en sesiones hasta el 29 de octubre de 2021. De esta manera, se construyó un primer modelo de proyecto de ley innovador y que presentaba varios cambios ante aquel presentado para primer debate.

Posteriormente, en un reflejo de la democracia, la responsabilidad y el deseo de que el proyecto refleje las necesidades y expectativas ciudadanas, actuando con sentido nacional y responsabilidad política ante la sociedad, en virtud de lo que prescribe el artículo 127 de la Constitución de la República, se recibieron, por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Asociación de Municipalidades del Ecuador, observaciones finales ante el primer modelo de proyecto de ley, expuestas ante el pleno de la Comisión en sesión ordinaria No. 33. También, hasta el 09 de noviembre de 2021, se receptaron de manera escrita observaciones por parte de los dos entes mencionados, mismas que tuvieron gran relevancia para la construcción del articulado del presente proyecto de ley. Lo antes mencionado consta en el Anexo C del presente informe.

Finalmente, luego de analizados los aportes mencionados en el párrafo anterior dentro de las últimas reuniones de la mesa técnica de asesores, hasta el 25 de noviembre de 2021; así como debatidos por los asambleístas de la Comisión, en sesiones hasta el 25 de noviembre de 2021, se propone un articulado final en consenso entre todos los asambleístas miembros de la Comisión, el cual forma parte del presente informe.

### 5.3.- Sesiones de la Comisión en las que se analizó el proyecto de ley

Las observaciones recibidas por la Comisión fueron debidamente sistematizadas en una matriz para el análisis de las y los miembros del Pleno de la Comisión, en las siguientes sesiones:

	SESIONES	FECHA
1.	SESIÓN 02	02-06-2021
2.	SESIÓN 06	12-07-2021
3.	SESIÓN 07	14-07-2021

4.	SESIÓN 08	21-07-2021
5.	SESIÓN 10	04-08-2021
6.	SESIÓN 11	12-08-2021
7.	SESIÓN 13	18-08-2021
8.	SESIÓN 14	18-08-2021
9.	SESIÓN 15	25-08-2021
10.	SESIÓN 17	01-09-2021
11.	SESIÓN 20	08-09-2021
12.	SESIÓN 22	15-09-2021
13.	SESIÓN 23	22-09-2021
14.	SESIÓN 26	29-09-2021
15.	SESIÓN 28	06-10-2021
16.	SESIÓN 31	20-10-2021
17.	SESIÓN 33	29-10-2021
18.	SESIÓN 35	11-11-2021 19-11-2021 25-11-2021
19.	SESIÓN 37	01-12-2021

En la sesión ordinaria No. 07, el Pleno de la Comisión resolvió conformar una mesa técnica que sea integrada por las y los asesores de las y los asambleístas miembros y de los asesores de la Comisión para que desarrollen el borrador de informe para segundo debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y su articulado. En tal sentido, se efectuaron las siguientes reuniones:

	REUNIONES TÉCNICAS	FECHA
1.	REUNIÓN 1	22-07-2021
2.	REUNIÓN 2	30-07-2021
3.	REUNIÓN 3	05-08-2021

4.	REUNIÓN 4	27-08-2021
5.	REUNIÓN 5	03-09-2021
6.	REUNIÓN 6	17-09-2021
7.	REUNIÓN 7	06-10-2021
8.	REUNIÓN 8	10-11-2021
9.	REUNIÓN 9	18-11-2021
10.	REUNIÓN 10.	25-11-2021

## 6. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO SOBRE EL PROYECTO DE LEY

### 6.1.- Análisis General

El derecho de las personas a una vivienda digna se reconoce desde la Constitución de 1967, momento desde el cual se perpetúa en las siguientes normas supremas. Aún así, es la Constitución de 2008 la que prescribe las características que deben ser garantizadas para el cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda; entendiendo este como un derecho general, que no discrimine la situación social o económica de las personas:

“Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”

Este reconocimiento da un paso agigantado respecto a constituciones anteriores en las cuales se dispone la obligación del Estado de ejecutar vivienda de interés social, sin establecer principios que guíen la calidad de su construcción. Por ejemplo, la Constitución de 1979 reduce las características que deben cumplir a una construcción de vivienda higiénica y barata, particularidades que están lejos de garantizar una vivienda digna y adecuada. Ahora bien, cabe recalcar que las características de digna y adecuada no se encuentran definidas en la Constitución, pero la Norma Suprema brinda algunos elementos que se deberían contemplar para una apropiada conceptualización.

Respecto de las características que debe tener una vivienda adecuada y digna, la autora Esperanza Ferrando Nicolau<sup>1</sup> la define como *“el derecho de toda persona a tener un espacio íntimo, adaptado al entorno y a la sociedad en que se encuentra, donde puedan verse satisfechas las necesidades básicas de una vida digna”*. Esta definición describe

<sup>1</sup> Esperanza Ferrando Nicolau, “El derecho a una vivienda digna y adecuada”, Anuario de Filosofía del Derecho IX (1992), 309.

tanto las condiciones mínimas que debe tener una vivienda para garantizar una vida digna, como su correcta inclusión en el entorno.

Enmarcar a la vivienda de interés social en la característica de *adecuada* significa que se puede analizar la satisfacción del derecho de vivienda, desde una perspectiva integral, que no solo tome en cuenta la estructura de vivienda como tal, sino que busque satisfacer de una forma holística la necesidad de las y los ciudadanos de formar parte de un entorno que les otorgue total sentido de realización y bienestar, conforme la propuesta de la autora citada. En este sentido, la Constitución contiene algunas normas que hacen relación al tipo de vivienda, dependiendo de los beneficiarios. El artículo 37, numeral 7 y el 47, numeral 6, hacen relación al derecho tanto de las y los adultos mayores como de las personas con discapacidad a acceder a una vivienda digna (con respeto a su opinión y consentimiento, así como a una vivienda con facilidad de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana, respectivamente). Es decir, la adecuación estaría relacionada con las características particulares de la ciudadanía, y por tanto no será la misma para una persona con capacidades distintas, que para alguien de la tercera edad, o para un miembro de una población indígena, o para un habitante rural, o para un residente del sector urbano.

Respecto al término *digna*, la Constitución establece las condiciones para garantizar una vida digna en el artículo 66, numeral 2, lo que incluye el derecho a 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. Bajo esta lógica, una vivienda digna debe permitir que sus ocupantes puedan acceder a los servicios antes indicados y, por tanto, ello implica que exista una integración entre las viviendas y las redes y servicios públicos de soporte. Para cumplir con la garantía de estos derechos, resulta fundamental una planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial que genere poblaciones que contemplen una distribución territorial equitativa, siendo necesario el goce y ejercicio del derecho a la ciudad, que implica no solo el poder acceder a los servicios antes indicados, sino decidir sobre su desarrollo e implementación.

Por lo anterior, la Constitución crea el Sistema Nacional de Inclusión y Equidad Social, el cual permite garantizar los derechos reconocidos en la Constitución en los ámbitos de la educación, salud, seguridad social, gestión de riesgos, cultura física y deporte, hábitat y vivienda, cultura, comunicación e información, disfrute del tiempo libre, ciencia y tecnología, población, seguridad humana y transporte, según el artículo 340 de la Constitución vigente.

De estas normas queda claro que una vivienda digna deberá garantizarse a través del acceso a varios servicios, cuya prestación es competencia de diferentes niveles de gobierno. Por ejemplo, el Gobierno Central es competente en lo relativo a salud, educación, seguridad social, entre otros; mientras que el transporte y la gestión ambiental



le corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados provinciales; y, el deporte, cultura y agua potable es responsabilidad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

Adicionalmente, el derecho a la vivienda adecuada ha sido ampliamente desarrollado dentro de la Observación General No. 4, expedida por la Comisión de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en su sexto período de sesiones (1991), la cual considera que la palabra adecuación se refiere en parte a los ámbitos sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, y a los siguientes factores:

- a) Seguridad jurídica de la tenencia.
- b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.
- c) Gastos soportables.
- d) Habitabilidad.
- e) Asequibilidad.
- f) Lugar.
- g) Adecuación cultural.
- h) Accesibilidad.

Es claro como este concepto de vivienda adecuada incluye tanto los ámbitos referentes a la dignidad humana como la adaptación de la vivienda a los ciudadanos (adultos mayores, personas con capacidades distintas) y al entorno que le rodea.

El concepto de vivienda no solo se amplía en la Constitución de 2008, al incorporar estándares internacionales, sino que las atribuciones del Estado en todos sus niveles también se incrementan, conforme lo señala el artículo 375 de la Constitución, que dispone que generará información para el diseño de estrategias y programas de vivienda, elaborará e implementará planes de vivienda y de mejora de vivienda precaria, desarrollará planes de financiamiento de vivienda de interés social y elaborará e implementará planes de dotación de servicios básicos y áreas verdes, entre otras vinculadas no solo a la vivienda, procurando la calidad del entorno en el que se deben asentar.

De ahí que el Estado deja de ser solo un constructor de vivienda y debe asumir otros roles para garantizar que las personas tengan acceso a servicios básicos y a un hábitat saludable. Además, no necesariamente debe construir las viviendas, sino que también le corresponde principalmente planificar la cobertura de la vivienda de interés social y su mejora. Ambos elementos no se encuentran en las leyes expedidas con anterioridad a la Constitución de 2008, como la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, la cual fue concebida desde un punto de vista cuantitativo, es decir se enfoca en establecer incentivos fiscales,



tributarios y crediticios para fomentar la construcción de vivienda sin tomar en cuenta las características mínimas que debía tener esa vivienda para garantizar la dignidad humana.

En ese sentido, la tendencia que ha tenido el desarrollo de vivienda de interés social se caracteriza por la construcción masiva de casas en las zonas periféricas. Bajo esta lógica, lo que han buscado los programas de vivienda de interés social es la construcción del mayor número de viviendas a los más bajos costos, como lo señalan los autores Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes:

*“En estas materias, la discusión se plantea erróneamente cuando se dice que, al decidir las opciones de política habitacional, hubo un dilema entre el número y la calidad, y que se optó por la cantidad. Al observar el diseño de la mayoría de los conjuntos habitacionales, se puede concluir que no hubo tal dilema. La calidad nunca estuvo en juego. Los criterios que han guiado las decisiones sobre vivienda social no han sido de urbanismo, de arquitectura o de calidad de vida de los residentes. Ha predominado el financiamiento, el criterio mercantil, cuya expresión ha sido el mayor número de soluciones posibles.”<sup>2</sup>*

Es decir, se ha buscado solamente producir viviendas, de forma masiva, muchas veces en suelos rurales que no tienen todos los servicios y con construcciones a escala que no contemplan las necesidades sociales. Esta lógica ha generado graves problemas en temas de seguridad, movilidad, acceso a servicios públicos, entre otros, que terminan encareciendo el costo de vida de quienes ahí habitan. Por un lado, se satisface el acceso a un techo y por otro se generan graves carencias que terminan repercutiendo en la calidad de vida de las personas, como lo señala la autora María Elena Acosta:

*“Los resultados son importantes, pero no suficientes, debiendo reconocer que a partir de la implementación de las diferentes políticas, se han generado otro tipo de situaciones que han causado problemas, como es el caso de las urbanizaciones progresivas, caracterizadas por iniciar con loteo, luego construcción de vivienda, servicios básicos, calles, veredas, saneamiento básico, muchas de las cuales han quedado en el camino, otras han tomado mucho tiempo para constituirse en zonas habitables, cuyos costos económicos y humanos han sido evidentes.*

*Generando costos más altos en la construcción, servicios, falta de acceso, especulación del suelo, lo que lleva a las familias de bajos ingresos a resolver el problema del techo de alguna manera, incluso en la mayoría de los casos a costa de su seguridad y por lo tanto en desmedro de su calidad de vida, recurriendo también a la informalidad como una de las respuestas más frecuentes, como analizamos al inicio del documento.”<sup>3</sup>*

<sup>2</sup> ALFREDO RODRÍGUEZ Y ANA SUGRANYES, “Aportes para un Debate” en Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes (ed.), Los Con Techo: Un desafío para la política de vivienda, Ediciones Sur, Santiago de Chile, 2005, p. 14, 15.

<sup>3</sup> María Elena Acosta, Tesis: POLITICAS DE VIVIENDA EN ECUADOR DESDE LA DECADA DE LOS 70 ANALISIS, BALANCE Y APRENDIZAJES, FLACSO, 2009, p. 65.



De aquí nace la idea que una ley que regula la vivienda de interés social debe incorporar los estándares internacionales como un elemento central al momento de diseñar e implementar estos planes y programas de vivienda de interés social. Es decir, es necesario dejar de lado las soluciones que solo buscan incrementar el número de beneficiarios y que, a la final, perjudican la calidad de la vivienda y el acceso de sus ocupantes de los servicios públicos.

En esta materia existen dos grandes retos: por un lado, garantizar el acceso a la vivienda de las personas sin techo, puesto que, según el Sistema Integrado de Conocimiento y Estadística Social del Ecuador, al 2016, un 33,7% de hogares no poseía una vivienda propia; y, por otro lado, existe un gran número de ecuatorianos que tienen una vivienda que no cumple con las garantías mínimas para ser considerada adecuada y digna. El déficit habitacional cualitativo (viviendas que no cumplen con condiciones aceptables de calidad, son consideradas recuperables, y deben ser sujetas al mejoramiento) de la vivienda es del 33,6%, mientras que el déficit cuantitativo (no cumplen condiciones mínimas de habitabilidad según su calidad, son consideradas irrecuperables, y deben ser remplazadas) es del 12,3%; dichos déficits, han bajado dos puntos y casi nueve puntos desde el 2009, respectivamente. Además, existe al 2016 un 11,2% de hogares que viven en condiciones de hacinamiento, aunque es importante señalar que ese porcentaje se ha reducido en más de ocho puntos desde el 2007.

Las condiciones actuales de la vivienda en Ecuador denotan la necesidad de configurar un nuevo marco normativo que no solo se enfoque en la creación de nueva vivienda para aquellos hogares que no tienen vivienda propia, sino que tome en cuenta aquella que es considerada como irrecuperable (déficit cuantitativo) y que establezca la entrega de incentivos para el mejoramiento de vivienda precaria. en el caso de aquella pueda ser recuperable.

En cuanto al acceso a los servicios públicos de soporte, si bien en estos últimos diez años existen avances a nivel nacional, aún se mantienen importantes carencias:

- En el caso del acceso a la red pública de agua, este se ha incrementado desde el 2007 al 2016, del 71,6% al 83,6%, de los cuales el 71,6% de los hogares tiene tubería dentro de la vivienda.
- En cuanto al acceso a los servicios de saneamiento, el porcentaje de acceso es mucho menor, llegando solo al 57,2% en el 2016.
- Por último, el servicio de recolección de basura municipal llega al 85,9% de los hogares.



Todos estos servicios se encuentran, según la Constitución, a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos; y, de acuerdo con la normativa internacional, son parte integrante del derecho a una vivienda adecuada y digna.

- En relación a los servicios básicos que son de competencia del Gobierno Central, tenemos que el servicio de luz eléctrica llega al 98,3% de los hogares, mientras el servicio de telefonía convencional es brindado al 38,4% de los hogares.

Estos datos permiten verificar que en la actualidad el déficit de servicios básicos residenciales alcanza al 42,5% de hogares; es decir, 57,5% de hogares, un poco más de la mitad, tienen cubiertos todos los servicios básicos, por lo que se hace indispensable generar herramientas que permitan un mayor alcance de estos servicios para los hogares del Ecuador.

Este Proyecto de Ley pretende dar solución a los problemas mencionados estableciendo varias definiciones importantes, y normándolas de forma correcta. Adicionalmente, se han establecido las atribuciones de los diferentes niveles de competencia, dejando claro el rol que deben cumplir los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias, sobre la base de las normas previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El presente proyecto de Ley define la vivienda de interés social, sus condiciones mínimas para ser considerada adecuada y digna acorde con los parámetros nacionales e internacionales y la obligatoriedad, especificando las competencias de los diferentes niveles de gobierno, de verificar el cumplimiento de los proyectos de vivienda. Se plantea también la mejora de vivienda y la construcción progresiva de vivienda como soluciones habitacionales cualitativas; y, se establecen los incentivos tanto para la construcción de vivienda como para su mejora.

El articulado propuesto establece un procedimiento simplificado para la autorización de los proyectos de vivienda de interés social, cuya principal función es brindar una mayor agilidad a su construcción, el cual guarda concordancia con la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Este procedimiento simplificado no exime a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos de su competencia de control y sanción en el caso de encontrar inconsistencias o falencias en los diseños constructivos o en las viviendas ya terminadas.

Adicionalmente, se crea la modalidad de arrendamiento social con opción de compra, destinada para las personas que por sus ingresos económicos no son consideradas sujetos de crédito. En este contrato el beneficiario no adquiere la propiedad de manera inmediata,

pero una vez cumplido el plazo determinado y consignados todos los pagos mensuales, tiene el derecho a exigir que se proceda a la suscripción del respectivo contrato de compraventa. Para reforzar la responsabilidad, se estableció un régimen sancionatorio para beneficiarios y entes involucrados, públicos y privados, en los proyectos de vivienda de interés social, que hayan incumplido con sus obligaciones o incurrido en inobservancias y negligencias en el desarrollo de proyectos de vivienda.

Como se puede observar, el Proyecto de Ley busca establecer una regulación mucho más efectiva que la existente en temas de vivienda de interés social. Además, trae dos mecanismos que pueden incentivar su construcción, pues se eliminan las trabas administrativas que obligaban a los constructores a destinar grandes sumas de dinero y tiempo en la tramitación de los permisos, los cuales en muchos casos duran mayor tiempo que el necesario para la construcción de las unidades de vivienda; y, se establece la figura del arrendamiento social con opción de compra, la cual permitirá que sectores ciudadanos que no podían acceder a crédito, puedan utilizar esta herramienta para adquirir una vivienda propia.

El derecho a la vivienda no se reduce a la propiedad de un bien inmueble, como en principio se podría pensar, sino más bien propende a que todos los habitantes del Ecuador tengan una casa que garantice el derecho a una calidad de vida digna, por lo que se establecen políticas y programas de acceso a vivienda.

El espíritu normativo de este proyecto de Ley pretende abarcar la problemática nacional de poder cumplir con el mandato constitucional de garantizar una vivienda digna y adecuada. Es así como se identificaron varios puntos sobre los que el proyecto de Ley debería tratar para dar una solución comprensiva a los problemas de hábitat y vivienda, los cuales se detallan como objetivos principales, a continuación:

- Las necesidades y preferencias de vivienda de los hogares cambian a lo largo de los años, por lo tanto, este proyecto de Ley debe reconocer el rol importante que tiene la vivienda en todos los diferentes sectores relacionados al desarrollo humano, social y económico de un país;
- Deben existir elementos que faciliten la real producción social del hábitat en todos sus aspectos, permitiendo la convivencia de diversas formas de producción de vivienda además de la promoción inmobiliaria;
- Generar un sistema de vivienda que respete la libertad de escoger la forma de tenencia más adecuada de acuerdo con la situación del hogar. La propiedad de vivienda no es el único mecanismo para hacer efectivo el derecho humano a una vivienda adecuada. En particular, el arrendamiento social, debe ser regulado y fortalecido.



- Desde una lógica de economía circular, y en el contexto de la emergencia climática, se debe regular directamente que la cadena de valor y la industria de la construcción de la vivienda de interés social inste a que el sector privado se articule a las metas de reducción de emisiones de manera urgente;
- Articular la provisión de vivienda de interés social con la planificación nacional de manera integrada, facilitando la coordinación e implementación de políticas de vivienda. Así también, se busca asegurar la articulación de metas de provisión de vivienda social para la venta o arrendamiento por parte de los gobiernos autónomos descentralizados mediante sus instrumentos de planificación.

La finalidad de esta propuesta normativa, es la consecución de políticas estatales que contemplen ampliamente el derecho a la vivienda y que permitan recuperar el rol protagonista del Estado en la satisfacción de esta necesidad, siendo imperante que cada institución demarque su responsabilidad frente a la vivienda: el Estado respondiendo a los sectores sociales más pobres, garantizando la progresividad socioeconómica; y, el mercado, orientando su oferta para los diversos sectores socioeconómicos de la ciudadanía, siempre procurando la igualdad y la integración de los diversos estratos; en definitiva, una legislación con profundo sentido social.

Por último, cabe indicar que este Proyecto de Ley no implica un aumento en el Presupuesto General del Estado, pues actualmente el Gobierno Central está desarrollando algunos programas de vivienda que incluyen la entrega de subsidios para los beneficiarios, es decir, los recursos para financiar la construcción de vivienda de interés social, ya se encuentran previstos en la planificación del Gobierno Nacional. Este proyecto de Ley no incrementará los gastos del Ejecutivo, sino que permitirá una mejor distribución de estos recursos para profundizar el acceso a una vivienda digna y adecuada para la mayoría de los ecuatorianos.

## **6.2.- Justificación de la Unificación del “Proyecto de Ley Reformatoria al Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)”, presentado por el asambleísta Byron Suquilanda, al “Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”.**

Por tratarse de proyectos de ley de la misma materia y acogiendo la autorización dispuesta por el Consejo de Administración Legislativa en la Resolución CAL-2019-2021-198, de 04 de febrero de 2020, que contempla de ser el caso, el “Proyecto de Ley Reformatoria al Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)”, presentado por el asambleísta Byron Suquilanda, pueda ser unificado con los demás proyectos que correspondan a la misma materia.



En el desarrollo del articulado del presente informe, se ha procedido a recoger los preceptos de ley que cubre el proyecto de ley del asambleísta Suquilanda, garantizando en diversas disposiciones del articulado, el derecho de los migrantes de poder acceder a beneficios de vivienda, tal y como lo dispone el artículo 338 de la Constitución de la República. En consecuencia, en el presente informe, se efectúa la unificación del proyecto de ley arriba mencionado con el presente Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

## 7. CONCLUSIÓN. -

El “Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”, ha cumplido con el proceso legal correspondiente conforme lo establece la Ley Orgánica de la Función Legislativa, y es una norma de interés nacional que busca potenciar el rol y las obligaciones del Estado y los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, como productores/ejecutores de la vivienda a fin de combatir el crecimiento de déficit habitacional; el agravamiento de las condiciones de hacinamiento de las viviendas; la baja calidad de la construcción de las mismas; el elevado índice de ausencia de servicios básicos residenciales; de accesibilidad a servicios públicos; y, el crecimiento acelerado de los asentamientos informales.

## 8. RECOMENDACIONES. -

- Dar a conocer a la Presidenta de la Asamblea Nacional el presente informe para segundo debate a fin de que sea considerado en el orden del día de una sesión del Pleno de la Asamblea Nacional para su correspondiente análisis, debate y aprobación dentro del plazo que señala el artículo 61 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.
- Se recomienda al Pleno de la Asamblea Nacional analizar y aprobar el informe para segundo debate del “Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”.

## 9. RESOLUCIÓN.-

Sobre la base de los argumentos expuestos, la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio, en uso de sus atribuciones, **RESUELVE** aprobar el **INFORME PARA SEGUNDO DEBATE DEL PROYECTO DE “LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”** y ponerlo a consideración del Pleno de la Asamblea Nacional, de acuerdo con la siguiente votación: Ocho (8) votos **A FAVOR** y una (1) **ABSTENCIÓN**.





## 10. ASAMBLEÍSTA PONENTE.-

El asambleísta José Celestino Chumpí Jua, Preidente de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio, será quien realice la ponencia del presente informe ante el Pleno de la Asamblea Nacional.

## 11. NOMBRES Y FIRMAS DE LOS ASAMBLEÍSTAS QUE SUSCRIBEN EL INFORME

Para constancia de lo expresado, suscriben el presente documento las y los asambleístas miembros de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio.

Chumpi Jua José Celestino  
**PRESIDENTE**

Sánchez Gallegos Bertha Patricia  
**VICEPRESIDENTA**

Guamaní Vásquez Ludvia Yeseña  
**MIEMBRO DE LA COMISIÓN**

Barreto Zambrano Lenin Daniel  
**MIEMBRO DE LA COMISIÓN**

Cadena Carrera Marlon Wulester  
**MIEMBRO DE LA COMISIÓN**

Calo Caisalitin Peter Fernando  
**MIEMBRO DE LA COMISIÓN**

Kronfle Kozhaya Henry Fabián  
**MIEMBRO DE LA COMISIÓN**

León Flores Francisco Javier  
**MIEMBRO DE LA COMISIÓN**

Mateus Acosta Gustavo Enrique  
**MIEMBRO DE LA COMISIÓN**





## LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de 2008 reconoce el derecho fundamental de las personas a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación económica y social, según el artículo 30. Lo anterior implica que las personas, a más de tener derecho a acceder a una vivienda, la misma debe tener ciertas características que la hagan apta para una vida de calidad.

En cuanto al acceso a una vivienda, la misma Constitución establece como obligación de todos los niveles de gobierno elaborar, implementar y evaluar políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, según el artículo 375, numeral 3. Bajo esta lógica, es deber del Estado no solo garantizar el derecho a la seguridad de tenencia bajo diversas formas de propiedad de aquellas personas titulares de un bien inmueble, sino fomentar y realizar acciones positivas encaminadas a garantizar el derecho a una vivienda para los habitantes del país. Resulta de tal trascendencia este derecho y lo difícil de su concreción, que el constituyente consideró que tanto el Gobierno Central como los gobiernos autónomos descentralizados aunarán esfuerzos para su cumplimiento efectivo.

Cabe indicar que este derecho a la vivienda no se reduce a la propiedad de un bien inmueble, como en principio se podría pensar, sino a que todos los habitantes del Ecuador tengan un techo que garantice el derecho a una calidad de vida digna, por lo que junto con la obligación de establecer políticas y programas de acceso a una vivienda, la misma Constitución dispone como obligación de todos los niveles de gobierno dotar de albergues y promover el alquiler en régimen especial, según el artículo 375, numeral 4, y asegurar que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos, según el numeral 7 del mismo artículo.



De esta normativa se desprende que el acceso a una vivienda puede ser tutelado por el Estado desde varios mecanismos, los cuales no se agotan con la construcción y transferencia de dominio de vivienda, sino que pueden adoptar otras modalidades como el alquiler de vivienda para personas de escasos recursos, incidir en el mercado inmobiliario para garantizar el acceso a vivienda de arriendo a precios justos, entre otros. Todos estos mecanismos si bien muy diversos, se caracterizan por garantizar que independientemente del título (arrendamiento, usufructo, habitación, compraventa, adjudicación, etc.) bajo el cual se encuentran habitando determinado inmueble, el Estado y la sociedad garantizará el uso pacífico y seguro del mismo a través de un justo título.

Además, de conformidad con la Constitución, la vivienda, bajo los parámetros antes enunciados, debe cumplir con dos características que son: ser adecuada y digna. Si bien ambas características no se encuentran definidas en la Constitución, la Norma Suprema brinda algunos elementos que se deberían considerar para su adecuada conceptualización.

Respecto de las características que debe tener la vivienda una vivienda digna y adecuada, la autora Esperanza Ferrando Nicolau<sup>1</sup> la define como *“el derecho de toda persona a tener un espacio íntimo, adaptado al entorno y a la sociedad en que se encuentra, donde puedan verse satisfechas las necesidades básicas de una vida digna”*. Esta definición describe tanto las condiciones mínimas que debe tener una vivienda para garantizar una vida digna, como su correcta inclusión en el entorno.

Sin embargo, la característica de adecuada se puede analizar desde otra perspectiva a la de su adecuación al entorno, conforme la propuesta de la autora citada. Así, la Constitución contiene algunas normas que hacen relación al tipo de vivienda, dependiendo de los beneficiarios. El artículo 37, numeral 7 y el 47, numeral 6, hacen relación al derecho tanto de las y los adultos mayores como de las personas con discapacidad, de acceder a una vivienda con respeto a su opinión y consentimiento, así como una vivienda con facilidad de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana,

<sup>1</sup> Esperanza Ferrando Nicolau, “El derecho a una vivienda digna y adecuada”, Anuario de Filosofía del Derecho IX (1992), 309.

respectivamente. Es decir, la adecuación de la vivienda debe respetar el derecho a un trato preferente para las personas vulnerables y procurar su adaptación a un ambiente urbano o rural de acuerdo con su realidad personal, y por tanto, la vivienda no será la misma para una persona con discapacidad, que para alguien de la tercera edad o para un miembro de una población indígena.

Respecto al término *digna*, la Constitución establece las condiciones para garantizar una vida digna en el artículo 66, numeral 2, lo que incluye 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. Bajo esta lógica una vivienda digna debe permitir que sus ocupantes puedan acceder a los servicios antes indicados y, por tanto, ello implica que exista una integración entre las viviendas y las redes y servicios públicos de soporte. Para ello, resulta fundamental una planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial que permita generar ciudades que contemplen una distribución territorial equitativa, siendo para el efecto necesario el goce y ejercicio del derecho a la ciudad, que implica no solo el poder acceder a los servicios antes indicados, sino decidir sobre su desarrollo e implementación.

Por lo anterior, la Constitución crea el Sistema Nacional de Inclusión y Equidad Social, el cual permite garantizar los derechos reconocidos en la Constitución en los ámbitos de la educación, salud, seguridad social, gestión de riesgos, cultura física y deporte, hábitat y vivienda, cultura, comunicación e información, disfrute del tiempo libre, ciencia y tecnología, población, seguridad humana y transporte, según el artículo 340 de la Constitución vigente. Estas condiciones por constituirse mínimas, deben ser garantizadas a todos los individuos independientemente de sus características particulares.

De estas normas queda claro que una vivienda digna deberá garantizarse a través del acceso a varios servicios, cuya prestación es competencia de diferentes niveles de gobierno. Por ejemplo, el Gobierno Central es competente en lo relativo a salud, educación, seguridad social, entre otros; mientras que el transporte y la gestión ambiental le corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados provinciales; y, el deporte,



cultura y agua potable es responsabilidad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

Por lo anterior, fue adecuada la regulación que otorgó competencias a todos los niveles de gobierno respecto a la vivienda, siendo el ente rector de esta competencia el Gobierno Central, según el artículo 261, numeral 6; mientras que la gestión en la construcción y dotación de los demás servicios que garantizan las características de adecuada y digna, antes analizados, es de todos los niveles de gobierno autónomo descentralizado, dentro del ámbito de sus competencias.

Adicionalmente, el derecho a la vivienda adecuada ha sido ampliamente desarrollado dentro de la Observación General No. 4, expedida por la Comisión de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en su sexto período de sesiones (1991), la cual considera que la palabra adecuación se refiere en parte a los ámbitos sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, y a los siguientes factores:

- a) Seguridad jurídica de la tenencia.
- b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.
- c) Gastos soportables.
- d) Habitabilidad.
- e) Asequibilidad.
- f) Lugar.
- g) Adecuación cultural.
- h) Accesibilidad.

Es claro como este concepto de vivienda adecuada incluye tanto los ámbitos referentes a la dignidad humana como la adaptación de la vivienda a los ciudadanos (adultos mayores, personas con capacidades distintas) y al entorno que le rodea.

El concepto de vivienda no solo se amplía en la Constitución de 2008, al incorporar estándares internacionales, sino que las atribuciones del Estado en todos sus niveles también se incrementan, conforme lo señala el artículo 375 de la Constitución, que

dispone que generará información para el diseño de estrategias y programas de vivienda, elaborará e implementará planes de vivienda y de mejora de vivienda precaria, desarrollará planes de financiamiento de vivienda de interés social y elaborará e implementará planes de dotación de servicios básicos y áreas verdes, entre otras vinculadas no solo a la vivienda, procurando la calidad del entorno en el que se deben asentar.

De ahí que el Estado deja de ser solo un constructor de vivienda y debe asumir otros roles para garantizar que las personas tengan acceso a servicios básicos y a un hábitat saludable. Además, no necesariamente debe construir las viviendas, sino que también le corresponde principalmente planificar la cobertura de la vivienda de interés social y su mejora. Ambos elementos no se encuentran en las leyes expedidas con anterioridad a la Constitución de 2008, como la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, la cual fue concebida desde un punto de vista cuantitativo, es decir se enfoca en establecer incentivos fiscales, tributarios y crediticios para fomentar la construcción de vivienda sin tomar en cuenta las características mínimas que debía tener esa vivienda para garantizar la dignidad humana.

En ese sentido, la tendencia que ha tenido el desarrollo de vivienda de interés social se caracteriza por la construcción masiva de casas en las zonas periféricas. Bajo esta lógica, lo que han buscado los programas de vivienda de interés social es la construcción del mayor número de viviendas a los más bajos costos, como lo señalan los autores Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes:

*“En estas materias, la discusión se plantea erróneamente cuando se dice que, al decidir las opciones de política habitacional, hubo un dilema entre el número y la calidad, y que se optó por la cantidad. Al observar el diseño de la mayoría de los conjuntos habitacionales, se puede concluir que no hubo tal dilema. La calidad nunca estuvo en juego. Los criterios que han guiado las decisiones sobre vivienda social no han sido de urbanismo, de arquitectura o de calidad de vida*





*de los residentes. Ha predominado el financiamiento, el criterio mercantil, cuya expresión ha sido el mayor número de soluciones posibles.”<sup>2</sup>*

Es decir, se ha buscado solamente producir viviendas, de forma masiva, muchas veces en suelos rurales que no tienen todos los servicios y con construcciones a escala que no contemplan las necesidades sociales. Esta lógica ha generado graves problemas en temas de seguridad, movilidad, acceso a servicios públicos, entre otros, que terminan encareciendo el costo de vida de quienes ahí habitan. Por un lado, se satisface el acceso a un techo y por otro se generan graves carencias que terminan repercutiendo en la calidad de vida de las personas, como lo señala la autora María Elena Acosta:

*“Los resultados son importantes, pero no suficientes, debiendo reconocer que a partir de la implementación de las diferentes políticas, se han generado otro tipo de situaciones que han causado problemas, como es el caso de las urbanizaciones progresivas, caracterizadas por iniciar con loteo, luego construcción de vivienda, servicios básicos, calles, veredas, saneamiento básico, muchas de las cuales han quedado en el camino, otras han tomado mucho tiempo para constituirse en zonas habitables, cuyos costos económicos y humanos han sido evidentes.*

*Generando costos más altos en la construcción, servicios, falta de acceso, especulación del suelo, lo que lleva a las familias de bajos ingresos a resolver el problema del techo de alguna manera, incluso en la mayoría de los casos a costa de su seguridad y por lo tanto en desmedro de su calidad de vida, recurriendo también a la informalidad como una de las respuestas más frecuentes, como analizamos al inicio del documento.”<sup>3</sup>*

De aquí nace la idea que una ley que regula la vivienda de interés social debe incorporar los estándares internacionales como un elemento central al momento de diseñar e

<sup>2</sup> ALFREDO RODRÍGUEZ Y ANA SUGRANYES, “Aportes para un Debate” en Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes (ed.), Los Con Techo: Un desafío para la política de vivienda, Ediciones Sur, Santiago de Chile, 2005, p. 14, 15.

<sup>3</sup> María Elena Acosta, Tesis: POLITICAS DE VIVIENDA EN ECUADOR DESDE LA DECADA DE LOS 70 ANALISIS, BALANCE Y APRENDIZAJES, FLACSO, 2009, p. 65.



implementar estos planes y programas de vivienda de interés social. Es decir, es necesario dejar de lado las soluciones que solo buscan incrementar el número de beneficiarios y que, a la final, perjudican la calidad de la vivienda y el acceso de sus ocupantes de los servicios públicos.

Con esta descripción del derecho a la vivienda adecuada y digna se puede determinar que, actualmente, en el ordenamiento jurídico infraconstitucional ecuatoriano, se han creado algunas normas tendientes tanto a garantizar el acceso a una vivienda como a exigir que la misma cumpla con ciertas características técnicas que la hagan habitable y garanticen la seguridad e integridad física de sus ocupantes, de conformidad con los estándares tanto constitucionales como de derecho internacional.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) desarrolla algunos elementos básicos respecto a la competencia de uso y ocupación del suelo, como por ejemplo lo relativo al fraccionamiento y habilitación del suelo, a la prestación de servicios básicos, como agua potable y alcantarillado, el soterramiento de cables, ciertos requisitos para la transferencia de dominio de bienes inmuebles, entre otros. Además, con la finalidad de dotar a los gobiernos municipales de mecanismos que permitan regularizar la tenencia de hecho de suelo destinado para vivienda, se crean dos figuras jurídicas que permiten que los asentamientos humanos realizados al margen del planeamiento urbanístico, con falta de permisos municipales y en ciertos casos sin un título de propiedad, se puedan legalizar, para garantizar la seguridad jurídica de los actuales ocupantes de las viviendas construidas en esos predios, así como dotarlos de los sistemas públicos de soporte.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (Lootugs), por otro lado, establece una reglamentación mucho más detallada del ejercicio de la competencia de uso y ocupación del suelo, enfocándose en temas como el planeamiento urbanístico, la clasificación del suelo en urbano y rural, las condiciones, requisitos y limitaciones para urbanizar el suelo, así como la habilitación y posterior construcción de vivienda. En esta normativa se establecen parámetros y mecanismos para garantizar una vivienda adecuada y digna y se establece un capítulo entero orientado a la rectoría,

planificación y construcción de vivienda de interés social. No obstante, el capítulo destinado a la vivienda de interés social es de apenas cinco artículos y muchas de sus determinaciones requieren de legislación secundaria para su correcta implementación, pues se crean obligaciones genéricas para la construcción de vivienda de interés social por parte de los distintos niveles de gobierno, pero ninguna de ellas es de inmediato cumplimiento.

En 1960, mediante Decreto Ejecutivo de Emergencia No. 08, publicado en el Registro Oficial número 1069, se adoptó la Ley de Propiedad Horizontal como una necesidad urgente de incentivar la construcción de vivienda nueva en entornos urbanos y donde fuera posible consolidar esquemas más compactos desde la perspectiva urbanística. Bajo esta ley fue posible la venta y entrega de vivienda social construida por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y la Junta Nacional de la Vivienda como acción estatal, pero también abrió la puerta para que las ciudades y sus diferentes gestores puedan hacer vivienda en multifamiliares, necesarios para consolidar una estructura urbana más sostenible y compacta. Sin embargo, esta ley se reglamentó por primera vez solo en el 1995, debido al vacío legal en los muchos multifamiliares que requerían una normativa clara para garantizar su mantenimiento y administración de la propiedad común. Así, bajo esta ley es que, en las ciudades del Ecuador, un porcentaje importante está bajo el régimen de propiedad horizontal o condominio, el cual funciona como una propiedad mixta entre individual y colectiva, siendo hoy la más utilizada en entornos urbanos consolidados para el desarrollo de vivienda tanto en altura como en conjuntos de vivienda social y para otros estratos.

Por último, en lo relativo a la vivienda de interés social, está vigente la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, publicada en el Registro Oficial 233, de 22 julio de 1985; y su reformativa, la Ley 07, de 22 de agosto de 1985, publicada en el Registro Oficial 255, de 22 de agosto de 1985. En dichas normativas se establecen competencias para entidades que actualmente han desaparecido. Además, no existe una correcta articulación entre los diferentes niveles de gobierno, en especial con los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, que son los competentes en temas de uso y ocupación de suelo, y por tanto quienes autorizan la construcción, regularización o



mejoramiento de cualquier tipo de vivienda. En dicha Ley se desarrollan solo exenciones tributarias y la concesión de créditos, sin entrar a regular el seguimiento e impacto de las soluciones habitacionales construidas con dicha regulación.

Por lo anterior, ha sido necesario revisar la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, manteniendo vigente lo relativo a los incentivos para el desarrollo de proyectos de esta naturaleza, pero actualizando sus contenidos a la actual estructura del Estado y de conformidad con las competencias constitucionales de los diferentes niveles de gobierno.

Esta adecuación resulta importante en la medida que el régimen autónomo descentralizado es competente en el ámbito de la vivienda y, por tanto, se requiere clarificar cuáles son las atribuciones específicas de cada uno, para garantizar un ejercicio articulado y eficiente en la rectoría, planificación, regulación, gestión y control de la vivienda, en especial la destinada a personas de escasos recursos.

No obstante, las modificaciones que se deben implementar van más allá del ámbito institucional, pues en la actualidad existen grandes carencias respecto al acceso a vivienda adecuada, segura y digna. Según el Sistema Integrado de Conocimiento y Estadística Social del Ecuador, al 2016 un 33,7% de hogares no poseía una vivienda propia. El déficit habitacional cualitativo (viviendas que no cumplen con condiciones aceptables de calidad, son consideradas recuperables, y deben ser sujetas al mejoramiento) de la vivienda es del 33,6%, mientras que el déficit cuantitativo (no cumplen condiciones mínimas de habitabilidad, según su calidad, son consideradas irrecuperables, y deben ser reemplazadas) es del 12,3%, los mismos que han bajado dos puntos y casi nueve puntos desde el 2009, respectivamente. Además, existe al 2016 un 11,2% de hogares que viven en condiciones de hacinamiento, aunque es importante señalar que ese porcentaje se ha reducido en más de ocho puntos desde el 2007. Esto hace necesario que exista un nuevo marco normativo en torno a la vivienda en el Ecuador, pese a la existencia de estos datos generales, es evidente la falta de información más detallada sobre la oferta y el mercado de vivienda en el país. La última encuesta de alquileres se realizó en el 2013 y a partir de esta no se han vuelto a realizar otras. Para políticas de vivienda es primordial tener información longitudinal, porque el diseño requiere de poder investigar sobre la



movilidad residencial que ocurre en las ciudades del Ecuador. La vivienda debe ser digna y adecuada, sea ocupada en propiedad, en arrendamiento o en otras formas de tenencia. La calidad no es además solo de la unidad individual, sino también de bienes comunes privados dentro de los conjuntos o edificios, cisternas y otros equipamientos básicos que generalmente no están en las encuestas, y el desarrollo de las ciudades requiere de nuevos sistemas de información y seguimiento.

En cuanto al acceso a los servicios públicos de soporte, si bien en estos últimos diez años existen avances a nivel nacional, aún se mantienen importantes carencias. En el caso del acceso a la red pública de agua, este se ha incrementado desde el 2007 hasta el 2016, del 71,6% al 83,6%, de los cuales el 71,6% de los hogares tiene tubería dentro de la vivienda. En cuanto al acceso a los servicios de saneamiento, el porcentaje de acceso es mucho menor, llegando solo al 57,2% en el 2016. Por último, el servicio de recolección de basura municipal llega al 85,9% de los hogares. Todos estos servicios se encuentran, según la Constitución, a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos; y, de acuerdo con la normativa internacional, son parte integrante del derecho a una vivienda adecuada y digna.

En cuanto a los servicios básicos que son de competencia del Gobierno Central, tenemos que el servicio de luz eléctrica llega al 98,3% de los hogares, mientras el servicio de telefonía convencional es brindado al 38,4% de los hogares.

Estos datos nos muestran que, en la actualidad, el déficit de servicios básicos residenciales alcanza al 42,5% de hogares; es decir, 57,5% de hogares, un poco más de la mitad, tienen cubiertos todos los servicios básicos, por lo que se hace indispensable generar herramientas que permitan un mayor alcance de estos servicios para los hogares del Ecuador.

Este proyecto busca potenciar el rol y las obligaciones del Estado como productor/ejecutor de la vivienda, a fin de combatir el crecimiento de déficit habitacional; el agravamiento de las condiciones de hacinamiento de las viviendas; la baja calidad de la construcción de las mismas; y, el elevado índice de ausencia (carencia notoria) de



servicios básicos residenciales y el crecimiento acelerado de los asentamientos informales (a los cuales llegan las clases desplazadas, buscando resolver sus necesidades habitacionales). Todas las ciudades del país tienen en sus periferias coronas de asentamientos informales como la expresión materializada de esta problemática.

Busca solucionar también este proyecto de Ley, las altas regulaciones en los distintos municipios para conceder viabilidad a formas de producción social del hábitat popular (regulaciones que, actualmente, coadyuvan aún más, a la conformación de asentamientos humanos irregulares).

Las cifras son alarmantes, el déficit habitacional ecuatoriano alcanza los 3 millones 100 mil viviendas, tanto en lo urbano como lo rural; de éstas, el déficit cuantitativo, -viviendas nuevas que deben construirse- es de 600.000 viviendas y el déficit cualitativo es de 2'500.000, que deben ser mejoradas por adolecer de mala calidad, ausencia de servicios básicos y presentar altos índices de hacinamiento.

Este Proyecto de Ley pretende dar solución a los problemas mencionados estableciendo varias definiciones importantes, y normándolas de forma correcta. Adicionalmente, se han establecido las atribuciones de los diferentes niveles de competencia, dejando claro el rol que deben cumplir los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias, sobre la base de las normas previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El presente proyecto de Ley define la vivienda de interés social, sus condiciones mínimas para ser considerada adecuada y digna acorde con los parámetros nacionales e internacionales y la obligatoriedad, especificando las competencias de los diferentes niveles de gobierno, de verificar el cumplimiento de los proyectos de vivienda. Se plantea también la mejora de vivienda y la construcción progresiva de vivienda como soluciones habitacionales cualitativas; y, se establecen los incentivos tanto para la construcción de vivienda como para su mejora.





El articulado propuesto establece un procedimiento simplificado para la autorización de los proyectos de vivienda de interés social, cuya principal función es brindar una mayor agilidad a su construcción, el cual guarda concordancia con la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Este procedimiento simplificado no exime a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos de su competencia de control y sanción en el caso de encontrar inconsistencias o falencias en los diseños constructivos o en las viviendas ya terminadas.

Adicionalmente, se crea la modalidad de arrendamiento social con opción de compra, destinada para las personas que por sus ingresos económicos no son consideradas sujetos de crédito. En este contrato el beneficiario no adquiere la propiedad de manera inmediata, pero una vez cumplido el plazo determinado y consignados todos los pagos mensuales, tiene el derecho a exigir que se proceda a la suscripción del respectivo contrato de compraventa. Para reforzar la responsabilidad, se estableció un régimen sancionatorio para beneficiarios y entes involucrados, públicos y privados, en los proyectos de vivienda de interés social, que hayan incumplido con sus obligaciones o incurrido en inobservancias y negligencias en el desarrollo de proyectos de vivienda.

Como se puede observar, el Proyecto de Ley busca establecer una regulación mucho más efectiva que la existente en temas de vivienda de interés social. Además, trae dos mecanismos que pueden incentivar su construcción, pues se eliminan las trabas administrativas que obligaban a los constructores a destinar grandes sumas de dinero y tiempo en la tramitación de los permisos, los cuales en muchos casos duran mayor tiempo que el necesario para la construcción de las unidades de vivienda; y, se establece la figura del arrendamiento social con opción de compra, la cual permitirá que sectores ciudadanos que no podían acceder a crédito, puedan utilizar esta herramienta para adquirir una vivienda propia.

El derecho a la vivienda no se reduce a la propiedad de un bien inmueble, como en principio se podría pensar, sino más bien propende a que todos los habitantes del Ecuador



tengan una casa que garantice el derecho a una calidad de vida digna, por lo que se establecen políticas y programas de acceso a vivienda.

El espíritu normativo de este proyecto de Ley pretende abarcar la problemática nacional de poder cumplir con el mandato constitucional de garantizar una vivienda digna y adecuada. Es así como se identificaron varios puntos sobre los que el proyecto de Ley debería tratar para dar una solución comprensiva a los problemas de hábitat y vivienda, los cuales se detallan como objetivos principales, a continuación:

- Las necesidades y preferencias de vivienda de los hogares cambian a lo largo de los años, por lo tanto, este proyecto de Ley debe reconocer el rol importante que tiene la vivienda en todos los diferentes sectores relacionados al desarrollo humano, social y económico de un país;
- Deben existir elementos que faciliten la real producción social del hábitat en todos sus aspectos, permitiendo la convivencia de diversas formas de producción de vivienda además de la promoción inmobiliaria;
- Generar un sistema de vivienda que respete la libertad de escoger la forma de tenencia más adecuada de acuerdo con la situación del hogar. La propiedad de vivienda no es el único mecanismo para hacer efectivo el derecho humano a una vivienda adecuada. En particular, el arrendamiento social, debe ser regulado y fortalecido.
- Desde una lógica de economía circular, y en el contexto de la emergencia climática, se debe regular directamente que la cadena de valor y la industria de la construcción de la vivienda de interés social inste a que el sector privado se articule a las metas de reducción de emisiones de manera urgente;
- Articular la provisión de vivienda de interés social con la planificación nacional de manera integrada, facilitando la coordinación e implementación de políticas de vivienda. Así también, se busca asegurar la articulación de metas de provisión de vivienda social para la venta o arrendamiento por parte de los gobiernos autónomos descentralizados mediante sus instrumentos de planificación.



La finalidad de esta propuesta normativa, es la consecución de políticas estatales que contemplen ampliamente el derecho a la vivienda y que permitan recuperar el rol protagónico del Estado en la satisfacción de esta necesidad, siendo imperante que cada institución demarque su responsabilidad frente a la vivienda: el Estado respondiendo a los sectores sociales más pobres, garantizando la progresividad socioeconómica; y, el mercado, orientando su oferta para los diversos sectores socioeconómicos de la ciudadanía, siempre procurando la igualdad y la integración de los diversos estratos; en definitiva, una legislación con profundo sentido social.

En ese sentido, es importante dotar al Estado de nuevas herramientas, como el Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social, centralizando en este toda la política de vivienda social del país. Adicionalmente, se promueve el hábitat y la vivienda en las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, en el marco del estado plurinacional e intercultural, respetando su organización en base al derecho propio de todos los miembros de dichas organizaciones, fortaleciendo las capacidades socio-organizativas para la autogestión, la independencia y el control de sus bienes y territorios.

Bajo estas consideraciones, nos reafirmamos en que el Ecuador necesita urgentemente una Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social; pero una Ley que recupere el rol protagónico del Estado y que convierta a la política de vivienda en una política de Estado y no dependiente de la voluntad del gobierno de turno o como fuente de ofertas clientelares que nunca se cumplen. Así mismo, la producción de vivienda de interés social tampoco puede seguir dependiendo de las fuerzas del mercado, ya que cuando el mercado es el que regula un servicio básico, tiende a excluir de este a los que carecen de capital de pago.

Busca esta ser una Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social que permita la convivencia tanto del Estado como del mercado en su responsabilidad frente a la vivienda: el Estado respondiendo a los sectores sociales más pobres, garantizando la progresividad socioeconómica; y, el mercado orientando su oferta para para los diversos sectores socioeconómicos de la ciudadanía, siempre procurando la igualdad y la integración de los diversos estratos.



Una Ley que reconozca todas las formas de producción y propiedad de la vivienda de interés social, que permita el acceso al suelo urbanizado y rural con los servicios básicos necesarios. En definitiva, una legislación con profundo sentido social.

Por último, cabe indicar que ésta ley, no implica un aumento en el presupuesto general del Estado, para el desarrollo y promoción de la vivienda, ya que se encuentran previstos en la planificación del Gobierno Nacional. La Ley no incrementará los gastos del Ejecutivo, sino que permitirá una mejor distribución de estos recursos para profundizar el acceso a una vivienda digna y adecuada para la mayoría de los ecuatorianos.



## ASAMBLEA NACIONAL

### EL PLENO

#### CONSIDERANDO:

- Que el artículo 3 de la Constitución de la República establece que son deberes primordiales del Estado, entre otros, planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.
- Que el inciso tercero del numeral 2 del artículo 11 de la Constitución de la República, establece que el Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.
- Que el artículo 14 de la Constitución de la República reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*, y declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.
- Que la Constitución de la República en la Sección Sexta, del Hábitat y Vivienda, del Capítulo Segundo, Derechos del Buen Vivir, del Título II sobre los Derechos, 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 (Art. 30) y reconoce que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta y en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad (Art. 31).





- Que Artículo 260 de la Constitución de la República, prescribe que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.
- Que el artículo 375 de la Constitución de la República, establece que el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras cosas, 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. 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; y, 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 del mismo cuerpo legal, establece 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.
- Que el artículo 414 de la Constitución de la República señala que el Estado adoptará medidas adecuadas y transversales para la mitigación del cambio climático, mediante la limitación de las emisiones de gases de efecto invernadero, de la deforestación y de la contaminación atmosférica; tomará medidas para la conservación de los bosques y la vegetación, y protegerá a la población en riesgo.
- Que de conformidad con el artículo 415 de la Constitución de la República, el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales



y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define el Principio de Coordinación y Corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.

Que en concordancia con el artículo antes citado, los artículos 594 y 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan que, ya sea 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 o predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, para la construcción de viviendas o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular. 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 el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que, para efectos de su enajenación, entre otros, 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 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, determina 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, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios y para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Que el artículo 27 de la Ley Orgánica de Movilidad Humana, establece que las personas ecuatorianas retornadas tienen derecho a la inclusión social y económica en el país. Para ello, el Estado aplicará medidas de acción afirmativa en virtud de su pertenencia a un grupo de atención prioritaria de conformidad a esta Ley y su reglamento.

Que el artículo 27.A), de la Ley Orgánica de Movilidad Humana determina que las y los ciudadanos ecuatorianos que retornan al territorio nacional, tienen derecho a acceder a una vivienda de conformidad con las políticas públicas que establezca el ente rector en materia de vivienda.

Que la Constitución de la República atribuye a la Asamblea Nacional la facultad para expedir, reformar, derogar e interpretar las leyes con carácter generalmente obligatorio y de aprobar como leyes las normas generales de interés común,



principalmente aquellas que regulen el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales, de conformidad con su artículo 132.

- Que el artículo 133 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las leyes serán orgánicas y ordinarias; y, dispone que serán leyes orgánicas las que regulen la organización y funcionamiento de las instituciones creadas por la Constitución, el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales, y la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados; y,
- Que el artículo 7, numeral 3 del Código Orgánico del Ambiente, señala que son de interés público y por lo tanto deberes del Estado y de todas las personas, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades y colectivos, crear y fortalecer las condiciones para la implementación de medidas de mitigación y adaptación al cambio climático
- Que el artículo 248, numerales 3, 5 y 6, del Código Orgánico del Ambiente, señalan, entre otros, que los fines del Estado en materia de cambio climático serán reducir la vulnerabilidad de la población y los ecosistemas del país frente a los efectos del cambio climático; coordinar, implementar y aplicar la política nacional sobre cambio climático, por parte de las instituciones del Estado y sus diferentes niveles de gobierno en el ámbito de sus competencias; e, impulsar el desarrollo sostenible en los modelos de gestión y planificación territorial a nivel local, regional y nacional;

En ejercicio de la facultad prevista en el artículo 120, numeral 6, de la Constitución de la República, expide la siguiente:



## LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

### CAPÍTULO I

#### SECCIÓN I

#### OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPIOS

**Artículo 1.- Objeto.-** La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, planificación, regulación, control y producción de un hábitat seguro y saludable, y del derecho a la vivienda de interés social digna y adecuada, en todos sus segmentos.

**Artículo 2.- Fines.-** Son fines de la presente Ley:

- a. Garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa;
- b. Promover la organización cooperativa y el desarrollo de la economía popular y solidaria en la planificación, oferta y solución de la demanda habitacional;
- c. Impulsar la asignación, generación y gestión de recursos públicos y privados, nacionales y extranjeros para el desarrollo de la vivienda de interés social; y,
- d. Dotar a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de herramientas legales para el aprovisionamiento y gestión de la vivienda de interés social en el marco de sus competencias.

**Artículo 3.- Ámbito de aplicación.-** La presente Ley rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para todas las entidades y organismos públicos, así como para las personas naturales o jurídicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que actúen de forma individual o colectiva en la provisión de vivienda de interés social, adecuada y





digna, en sus diferentes formas de tenencia o posesión. También aplica para los beneficiarios de incentivos y políticas públicas de vivienda de interés social, los intervinientes en los procesos constructivos, en la administración, financiamiento, seguimiento y control de programas y proyectos de vivienda de interés social, y, en general para todas a las y los ecuatorianos cuyo derecho a la vivienda es básico para la vida.

**Artículo 4.- Principios.-** La aplicación del presente marco legal, la política pública de vivienda de interés social y los planes y programas que se ejecuten en el marco del objeto de la presente Ley, tendrán como fundamento los principios de universalidad, igualdad y no discriminación, interculturalidad, justicia social, responsabilidad, calidad, eficiencia, continuidad, participación ciudadana, inclusión social y económica, solidaridad, honestidad, transparencia, enfoque de género e intergeneracional, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.

**Artículo 5.- Conceptos generales para el hábitat y la vivienda de interés social.-** Se registrarán por los siguientes conceptos generales:

- a. **Sostenibilidad.-** Entendida como el manejo racional de los recursos naturales de manera que se garantice la calidad de vida de la ciudadanía y de las futuras generaciones;
- b. **Planificación urbana y territorial.-** La formulación de la planificación urbana deberá considerar la mitigación de los efectos sobre el medio ambiente, su adaptación, exposición y riesgos climáticos. Para ello, se promoverán procesos constructivos sostenibles, el desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, la innovación tecnológica y la incorporación de conocimientos locales y ancestrales. El desarrollo y expansión urbana, preservará las zonas y suelos agrícolas;
- c. **Accesibilidad.-** Se refiere a la condición de acceso que debe prestar la infraestructura para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, y las condiciones de seguridad;

- d. Igualdad.-** El acceso a la vivienda de interés social no será discriminatorio. Se garantizarán los derechos establecidos en la Constitución. El acceso a oportunidades, servicios y condiciones para una vida digna, serán iguales, privilegiando a los sectores menos favorecidos, garantizando el derecho a la ciudad, asegurando el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación, el desarrollo y las intervenciones urbanas. Se procurará que los proyectos de vivienda de interés social no integren solamente a grupos socioeconómicos de bajos recursos, evitando así la creación de arrabales urbanos;
- e. Asequibilidad.-** Los programas y proyectos de iniciativa pública deberán asegurar el otorgamiento de incentivos y diseño para el acceso a la vivienda de interés social y servicios públicos de soporte a familias de menores recursos para lograr una vida digna;
- f. Respeto del patrimonio.-** Se debe promover la revaloración y disfrute social del patrimonio cultural, natural y paisajístico, en todos los ámbitos del territorio;
- g. Producción de vivienda de interés social.-** Se entenderá como producción de vivienda de interés social al conjunto de acciones, individuales y/o colectivas, públicas y/o privadas destinadas a resolver el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo para tener viviendas dignas y adecuadas;
- h. Integralidad ecosistémica.-** La producción y gestión de la vivienda de interés social, se basará en la integración y respeto de tierras, aguas y recursos vivos, y la promoción de su conservación y utilización sostenible de manera equitativa, participativa y descentralizada, en consideración de las costumbres y necesidades de la población según su cosmovisión, el respeto a los derechos humanos y los derechos de la naturaleza;



- i. **Diversidad.-** Las decisiones sobre hábitat y vivienda de interés social, deben reconocer, entender y respetar la diversidad, plurinacionalidad, y pluricultural;
- j. **Participación ciudadana.-** Se refiere a la intervención y cooperación activa de la sociedad civil, de forma individual o a través de sus organizaciones sociales, en la toma de decisiones, la coproducción de los planes urbanos, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas, en las diferentes escalas de planificación urbana determinadas en la presente ley;
- k. **Eficiencia.-** Los trámites aplicarán medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas, considerando procesos ágiles, simples y desconcentrados. Entre las instituciones públicas se aplicará el principio de cooperación;
- l. **Habitabilidad.-** Implica contar con un hábitat seguro y saludable, con dotación de servicios básicos, respeto a la dignidad y el bienestar colectivo de las y los habitantes de las zonas urbanas y rurales;
- m. **Resiliencia.-** Es el fortalecimiento de la capacidad de las ciudades o centros urbanos, barrios y comunidades, para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse, oportuna y eficientemente, de los efectos de las amenazas que pudieran afectarla, de forma tal que se preserve y restaure sus estructuras y funciones básicas;
- n. **Movilidad sostenible.-** Es la garantía de acceso a las oportunidades que ofrecen las zonas urbanas y rurales, a través de sistemas de transporte público, intermodal, accesible y asequible, con estrategias y medidas planificadas, infraestructura adecuada, que genere menores costos ambientales y que atienda las necesidades de edad, género y condición física de la ciudadanía;
- o. **Ubicación.-** La vivienda de interés social debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a los servicios públicos. La vivienda de interés



social no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables;

- p. **Vivienda durable y progresiva.-** Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda de interés social pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento familiar;
- q. **Organización comunitaria.-** Los programas de vivienda de interés social deberán ser coordinados en organización con las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, el pueblo afroecuatoriano y el pueblo montubio, en el marco del estado plurinacional e intercultural, respetando su propia forma de organización en base al derecho propio o consuetudinario, de todos los miembros de dichas organizaciones, fortaleciendo las capacidades socio-organizativas para la autogestión, autonomía y control de sus bienes y territorios.
- r. **Nivel mínimo habitacional.-** Toda familia, independientemente de sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda de interés social adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta ley. Es función del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho;
- s. **Correcta distribución de recursos públicos asignados para la producción y/o mejoramiento de vivienda de interés social.-** Es función del Estado estimular la producción y mejoramiento de viviendas, de conformidad con lo que prescribe esta ley, asegurando que los recursos asignados para este fin, alcancen a satisfacer todas las necesidades habitacionales; y,
- t. **Coherencia.-** Es el principio que hace que actuemos de forma consistente de acuerdo con nuestra forma de pensar o de nuestros actos previos, aunque esto signifique ir en contra de nuestro interés personal. Este principio también se denomina principio de compromiso o consistencia.



## CAPÍTULO II

### SECCIÓN I

#### DE LA PLANIFICACIÓN DEL HÁBITAT Y LA VIVIENDA

**Artículo 6.- La producción de vivienda como política de interés público.-** Declárase de interés público el establecimiento de una política planificada de vivienda, integrada en los planes de desarrollo económico y social, para atender las necesidades de vivienda en todo el país, que preste preferente atención a los grupos de escasos recursos y evite generar categorías sociales o áreas geográficas diferenciadas económicamente. Todos los organismos públicos y privados que financien, promuevan, construyan o asistan en cualquier forma a la construcción o renovación de vivienda de interés social, ajustarán su acción a las disposiciones de esta ley y cooperarán para cumplir las políticas que establezca el ente rector de hábitat y vivienda.

**Artículo 7.- La producción de vivienda como parte del plan nacional de desarrollo.-** El Presidente de la República incluirá, dentro del Plan Nacional de Desarrollo, en coordinación con el ente rector de hábitat y vivienda, lineamientos, objetivos y metas relacionados con el hábitat y la vivienda de interés social.

**Artículo 8.- Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social.-** El Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, consistirá en un instrumento de planificación sectorial desarrollado por el ente rector en hábitat y vivienda, el cuál contendrá un diagnóstico de la situación actual de la vivienda en todos sus segmentos, un cálculo de las necesidades de vivienda de interés social para el período, por áreas geográficas; así como, las metas de producción de vivienda de interés social y los incentivos y programas de subsidios.

**Artículo 9.- La producción de vivienda como parte de la planificación local.-** La planificación local de hábitat y vivienda de interés social será parte integrante de los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados competentes, los cuales deberán considerar obligatoriamente el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social y los principios consagrados en esta Ley.





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.

**Artículo 10.- Déficit habitacional.-** Para los fines de esta Ley y de los instrumentos de planificación mencionados en este capítulo, se debe analizar el déficit habitacional, que consiste en la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades, para así promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat seguro y saludable, y de una vivienda adecuada y digna.

## SECCIÓN II

### DE LA RECTORIA EN HABITAT Y VIVIENDA

**Artículo 11.- Definición.-** El ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de emitir las políticas de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social; y de ejercer las facultades de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social, dentro del ámbito de sus competencias, en cumplimiento de lo que prescribe la Constitución de la República y la Ley.

**Artículo 12.- Funciones.-** Para los efectos de esta ley, serán funciones del ente rector de hábitat y vivienda:

- a. Elaborar el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, de acuerdo con la normativa que el ente rector de hábitat y vivienda expida para el efecto;



- b. Determinar las políticas para que el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social se cumpla en todas las instancias públicas y privadas, buscando la eliminación del déficit habitacional.
- c. Hacer el seguimiento y la evaluación participativa de la ejecución del Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, en las instancias estatales correspondientes;
- d. Velar por el correcto y eficiente uso de suelo destinado a vivienda de interés social, priorizando los programas de construcción, mejoramiento y recuperación de vivienda en áreas urbanas, rurales y comunitarias, de acuerdo con sus competencias;
- e. Informar anualmente a la Asamblea Nacional el cumplimiento del Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social; y
- f. Las demás establecidas en la Constitución y la Ley.

**Artículo 13.- Consejo Consultivo de Vivienda de Interés Social.-** El ente rector de hábitat y vivienda convocará a la conformación de un consejo consultivo de vivienda de interés social en los términos previstos en la Ley, que garantice la inclusión democrática de los actores relacionados con la producción Social de Vivienda de que trata esta Ley. Este Consejo consultivo incluirá a representantes de organizaciones territoriales, comunales, barriales, sociales y de la economía popular y solidaria que promuevan el derecho a la vivienda y, en general, a todas las instituciones, gremios, académicos u organismos que el ente rector de hábitat y vivienda determine.

### CAPÍTULO III

#### SECCIÓN I

#### DEL HÁBITAT

**Artículo 14.- Del hábitat.-** Es el 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 central y descentralizado, orientadas a la consecución del Buen Vivir. El hábitat incluye dimensiones económicas, sociales, culturales, urbanas y ambientales vitales para un real desarrollo sostenible, e implica la vivienda, salud, recreación, seguridad, educación, oportunidades de trabajo, servicios e infraestructura urbana, cohesión social, agua y ambiente sano, para garantizar la calidad de vida.

El hábitat seguro y saludable integra procesos para el 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 pleno de la ciudadanía, para lo cual se contemplará la realidad nacional y local.

**Artículo 15.- Derecho al hábitat y la vivienda.-** Es el derecho de las personas a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos. El ente rector de hábitat y vivienda, así como los gobiernos autónomos descentralizados competentes, garantizarán el acceso a los servicios que se aglomeran para un hábitat, estando sujetos a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.

El derecho al hábitat y la vivienda comprende el acceso al hábitat seguro y saludable, a vivienda adecuada y digna, a la participación ciudadana efectiva y al acceso a la información; a la propiedad en todas sus modalidades; al acceso y uso en condiciones no discriminatorias de los espacios, equipamientos y servicios públicos, garantizando el acceso a personas con discapacidad y a las minorías; a recurrir al órgano competente para exigir el cumplimiento de la normativa en acondicionamiento territorial, planificación, uso y gestión del suelo y al desarrollo urbano en las actuaciones de instituciones públicas o privadas.

**Artículo 16.- Deberes de las personas en la producción de un hábitat seguro y saludable.-** Todas las personas tienen el deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales, el patrimonio cultural, y de conservar y usar racionalmente los espacios y bienes públicos y privados.

**Artículo 17.- De la convivencia en comunidad.-** En el caso de viviendas construidas en todo régimen de propiedad, sea en forma: privada, cooperativa, comunitaria, horizontal, asociativa u otras, será el ente rector de hábitat y vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados competentes, quienes garanticen la capacitación y sensibilización sobre prácticas para la autogestión y convivencia armónica y solidaria entre los habitantes, así como para el mantenimiento de las áreas comunes.

## CAPÍTULO IV

### SECCIÓN I

### DE LA VIVIENDA

**Artículo 18.- Del derecho a la vivienda.-** La vivienda es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales 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. Toda familia, en sus diversos tipos, independientemente de su condición económica, podrá acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta ley. Es deber del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

**Artículo 19.- Mínimos habitacionales.-** Definase como mínimo habitacional, los parámetros determinados de manera general por el ente rector de hábitat y vivienda.

Estos parámetros deberán tomar en cuenta las características socioeconómicas, ambientales, culturales de la población con el fin de llegar a tener una vivienda digna y adecuada. Los mínimos habitacionales serán el umbral mínimo sobre el cual se edifica una vivienda y propenderá a una mejora permanente.



## SECCIÓN II

### GARANTÍAS DE LA VIVIENDA

**Artículo 20.- Garantías de vivienda adecuada y digna.-** El ente rector de hábitat y vivienda, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, así como cualquier ente público o privado involucrado en proyectos de producción de cualquier tipo de vivienda de interés social, deberán garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad con los parámetros de construcción y demás características establecidas para el efecto por el ente rector de hábitat y vivienda. Para ello, deberá cumplir como mínimo con lo siguiente:

- a. **Seguridad jurídica de la propiedad.-** Que el predio donde se desarrolle el proyecto de vivienda de interés social pueda brindar pleno derecho de propiedad;
- b. **Factibilidad de servicios básicos.-** Los predios donde se desarrollen programas de vivienda de interés social deberán contar al menos con la proyección de disponibilidad servicios básicos.
- c. **Condiciones de habitabilidad.-** La vivienda de interés social debe garantizar condiciones de habitabilidad tales como: espacio y compartimentación necesarios para evitar el hacinamiento; iluminación, ventilación y temperatura interior adecuadas; protección contra la lluvia, viento y otras amenazas que puedan afectar a la salud; y, seguridad estructural de la edificación, de conformidad con las normas establecidas por las entidades públicas competentes;
- d. **Asequibilidad o facilidad.-** Los planes y proyectos para desarrollar vivienda de interés social deberán contar con programas que permitan superar la dificultad de las familias para conseguir una vivienda; Los gastos en vivienda de interés social en los que incurran los beneficiarios, guardarán proporcionalidad con sus ingresos





de manera que no se afecte o comprometa la satisfacción de otras necesidades básicas.

- e. **Ubicación.-** La vivienda de interés social debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a las opciones de empleo o incorporación productiva de sus miembros, así como el acceso a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas, estaciones de policía, servicios de transporte público y otros servicios sociales. La vivienda de interés social no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables;
- f. **Adecuación cultural.-** La construcción de las viviendas de interés social, su diseño, materiales y colores deben favorecer preferiblemente a la expresión cultural y artística de la población beneficiaria. El desarrollo tecnológico en la producción de las viviendas de interés social debe procurar mejoras en la calidad de vida sin sacrificar la dimensión cultural de la arquitectura y diseño de la vivienda;
- g. **Vivienda durable y progresiva.-** Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda de interés social pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento de las familias,
- h. **Integración socioeconómica.-** Se priorizarán proyectos de vivienda de interés social que promuevan integraciones de población en situación de pobreza, vulnerabilidad y de ingresos económicos bajos o medios, con zonas de mejores ingresos.



- i. **Accesibilidad.-** La vivienda de interés social deberá adecuarse a las necesidades específicas de los grupos de atención prioritaria; y,
- j. **Áreas verdes y zonas de esparcimiento.-** Los proyectos de vivienda de interés social deberán tener zonas verdes y de esparcimiento según los criterios definidos por el ente rector de hábitat y vivienda, mismos que deberán observar estándares internacionales.

### SECCIÓN III

#### DEL SUELO PARA Y VIVIENDA

**Artículo 21.- Suelo para vivienda.-** Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización, preferentemente, en áreas consolidadas de las zonas urbanas y rurales con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario o extractivo.

En los distritos metropolitanos y en los cantones en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda de interés social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.

**Artículo 22.- Banco de Suelo para Vivienda de interés social.-** El ente rector de hábitat y vivienda, contará con un Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social, al que serán asignados todos los predios, terrenos y propiedades estatales en desuso y/o subutilizadas, en todo el territorio nacional y que cumplan con las condiciones de urbanización requeridas o sean potencialmente urbanizables, de conformidad con la Ley. Se exceptúan de esta asignación todos los predios, terrenos y propiedades del Régimen Autónomo Descentralizado, los cuales podrán ser cedidos al ente rector de hábitat y vivienda, voluntariamente.



**Artículo 23.- Forma de cesión de propiedades del régimen autónomo descentralizado al ente rector de hábitat y vivienda.-** Los procesos de cesión de predios, terrenos y propiedades del régimen autónomo descentralizado al ente rector de hábitat y vivienda, cumplirán con los siguientes requisitos:

- a. Que los predios, terrenos y propiedades que ingresen al Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social, cumplan con los requisitos que el ente rector de hábitat y vivienda defina para el efecto;
- b. Que el uso y función de los predios que formen parte del Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social, cumplan con lo establecido en los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo en cada jurisdicción cantonal; y,
- c. Que los predios que ingresarán al Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social, consideren las afectaciones por vulnerabilidad a riesgos, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, usos productivos o agrícolas, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras que defina el ente rector de hábitat y vivienda.

**Artículo 24.- Regularización de la tenencia del suelo para vivienda.-** El Estado regularizará la tenencia del suelo en los asentamientos humanos de hecho consolidados para vivienda en el área urbana y rural destinada a vivienda, con fundamento en el principio de colaboración, coordinación y cooperación de los diferentes niveles de gobierno, de la siguiente manera:

- a. El ente rector de hábitat y vivienda tendrá la competencia para el otorgamiento de los títulos de adjudicación de las tierras estatales rurales, en áreas edificadas destinadas u ocupadas para vivienda, previo cumplimiento de requisitos definidos en la ley.



- b. El ente rector de hábitat y vivienda en conjunto con los gobiernos autónomos descentralizados municipales procurarán la eliminación del modelo de ocupación ilegal e informal del suelo para vivienda a través de una política permanente de prevención de tráfico de tierras y el acceso a planes de vivienda de interés social o a lotes con servicios que motiven la construcción anticipada o diferida de vivienda por parte de los beneficiarios; y,
- c. Los gobiernos autónomos descentralizados competentes, en sus planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo, en coordinación con la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.
- d. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, regularizarán los asentamientos humanos de hecho hasta tener su titularización, en las zonas urbanas y rurales de su competencia.

**Artículo 25.- Procedimiento para la regularización del suelo por parte de los gobiernos autónomos descentralizados.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro de sus competencias, expedirán la normativa necesaria que agilite los procedimientos y plazos para la regularización de los derechos de propiedad, partición, fraccionamiento, subdivisión, desmembración, lotización y adjudicación administrativa hasta poder titularizarlos como cuerpo cierto.

**Artículo 26.- Suelo para reubicación de asentamientos por riesgo.-** Para resolver la reubicación de los asentamientos consolidados, que presenten riesgos para la población, por estar localizados sobre áreas declaradas de riesgo o de protección natural o cultural, el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento



de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, priorizando la reubicación in situ, y planificará un proceso de traslado ordenado, pacífico y participativo.

## CAPÍTULO V

### SECCIÓN I

#### DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

**Artículo 27.- Producción social del hábitat.-** La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, destinado a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, liderado las organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

El Gobierno Central y los gobiernos autónomos descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

**Artículo 28.- Fines.-** La producción social del hábitat tiene como fines:

- a. Potenciar los procesos de producción social del hábitat, entendidos como aquellas acciones generadoras de partes o de la totalidad de soluciones habitacionales que se realizan a través de modalidades autogestionarias colectivas, sin fines de lucro;
- b. Facilitar la realización de proyectos habitacionales de vivienda de interés social que generen oportunidades para el desarrollo de capacidades individuales, grupales y comunitarias, mediante la participación real de los destinatarios en el proceso de planificación, gestión y ejecución de las soluciones habitacionales, tomando en cuenta sus patrones de asentamiento y diseño de viviendas;



- c. Promover el desarrollo social, económico e inmaterial de los sectores de bajos ingresos posibilitando y facilitando su integración al sistema de producción de viviendas de interés social y su participación en empresas sociales que generen trabajo remunerado;
- d. Facilitar el acceso a la vivienda de interés social, por parte de los grupos de atención prioritaria y de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad; y,
- e. 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.

**Artículo 29.- Dotación del hábitat.-** Los organismos que participen en la producción social del hábitat procurarán la construcción de sistemas habitacionales socialmente integrados, dotados de espacios públicos, de servicios sociales, culturales y recreativos, y de unidades comerciales o de producción artesanal u otros, según corresponda.

## SECCIÓN II

### DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 30.- Vivienda de interés social.-** La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.



La demarcación de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen el acceso, financiamiento y consecución de los proyectos, serán determinados en base a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural, de acuerdo con las garantías de vivienda determinadas en esta ley.

**Artículo 31.- Subsidio para la vivienda de interés social.-** Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, total o parcial, otorgado a la beneficiaria o beneficiario, con el objeto de facilitarle la:

1. Adquisición de una vivienda de interés social nueva o usada o terreno con destino a autoconstrucción de vivienda de interés social;
2. Contribuciones al pago de cuotas de amortización e intereses de préstamos de adquisición de vivienda de interés social;
3. Recuperación, Ampliaciones, adecuaciones y mejoras de vivienda de interés social;
4. Obras de agua, saneamiento y acceso a energías, en terrenos donde se haya construido, se esté construyendo o se vaya a construir vivienda de interés social;
5. Titulación del terreno; y,
6. Reconstrucción de vivienda de interés social ante situaciones de emergencia, casos fortuitos o de fuerza mayor.
7. Construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda de interés social en minga en terrenos comunitarios o asociativos de los pueblos y nacionalidades del Ecuador, así como en el régimen especial de Galápagos.

Las beneficiarias y los beneficiarios no deberán restituir este subsidio siempre que cumplan con las condiciones que establece esta Ley y la normativa expedida por el ente rector en hábitat y vivienda.

**Artículo 32.- Clasificación de la vivienda de interés social regulada por esta Ley.-** se clasifica de la siguiente manera:

**a. Vivienda de interés social:** La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios, de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de hábitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.

Esta vivienda se divide en:

**a.1) Primer segmento:** Vivienda de interés social con subsidio total del Estado (100% de subsidio), para beneficiarios que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización (pobreza o vulnerabilidad) determinados en los censos económicos y sociales oficiales, y por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

**a.2) Segundo segmento:** Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo dos modalidades:

1) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento social con opción a compra para beneficiarios que no tengan ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario. Los beneficiarios recibirán subsidios del Estado y tasas de interés preferenciales, en dependencia del cumplimiento de los requisitos y parámetros establecidos por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda, que en ningún caso podrán ser iguales o mayores a los que establece la banca comercial.

2) Vivienda de interés social, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que tendrá tasa de interés preferencial.

La construcción de proyectos de vivienda de interés social podrá realizarse a través de alianzas estratégicas con el sector empresarial privado y a través de convenios, acuerdos o bajo otra modalidad contractual que diseñe el ente rector de vivienda con el sector cooperativo y con las organizaciones de la economía popular y solidaria, incluyendo a las organizaciones territoriales, comunales y barriales que promuevan la autoconstrucción o mejoramiento de vivienda de interés social en cumplimiento de la normativa legal vigente.

Los ciudadanos podrán organizar comités, asociaciones y colectivos para la autoconstrucción de sus viviendas en terrenos propios. Se constituirán como organizaciones sin fines de lucro y serán incorporados como beneficiarios de los planes de subsidios que se ejecuten en el marco de la presente Ley.

El subsidio inicial del Estado no podrá dirigirse únicamente a las empresas privadas constructoras o intermediarias del sector inmobiliario que construyan vivienda de interés social, sino que deberá distribuirse entre todos los ofertantes del mercado incluidos los de la economía popular y solidaria y los de la organización social definidos en esta Ley.

La Superintendencia de Control del Poder de Mercado, ejercerá en coordinación con el ente rector de hábitat y vivienda, la regulación necesaria para evitar la concentración y manipulación y especulación del mercado inmobiliario.

La Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera, determinará los requisitos para acceder a créditos hipotecarios para vivienda de interés social, distinguiéndolos significativamente de los establecidos para el mismo producto financiero que oferta la banca comercial y pública. Para el efecto garantizará que estos requisitos no incurran en discriminación por condición social y económica, situación laboral, origen étnico, condición de migrante retornado o migrante con residencia, y ubicación geográfica del predio.



**a.3) Tercer segmento:** Viviendas de interés social, con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario, destinada a beneficiarios con ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario.

**b) Vivienda Progresiva.-** Es la vivienda de interés social que, partiendo de un núcleo básico que permite su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, puede crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia. Este tipo de vivienda se beneficiará de los mismos subsidios que la vivienda de interés social en sus diferentes modalidades y formas de prestación.

**Artículo 33.- Recuperación de vivienda.-** El Estado a través del ente rector de hábitat y vivienda, promoverá la recuperación de vivienda, que consistirá en la refacción de la vivienda existente, destinada a los grupos en situación de vulnerabilidad socioeconómica. Las soluciones irán dirigidas a dueños de vivienda recuperable apuntando a la disminución del déficit cualitativo de vivienda.

Los requisitos, requerimientos y condicionantes para la obtención de las soluciones de vivienda recuperable estarán determinados en los instrumentos expedidos por el ente rector en hábitat y vivienda.

**Artículo 34.- Vivienda de interés social en gestión cooperativa.-** Declárase de interés general a las cooperativas de vivienda las cuales serán consideradas como instrumentos eficaces para contribuir al desarrollo económico y social, al fortalecimiento de la democracia y a una más justa distribución de la riqueza. El Estado garantizará y promoverá la constitución, el libre desarrollo, el fortalecimiento y la autonomía de las cooperativas de vivienda, en todas sus expresiones económicas y sociales.

**Artículo 35.- De las soluciones de vivienda de interés social en propiedad horizontal.-** Se podrán desarrollar soluciones de vivienda en los predios individuales, comunitarios o declarados en propiedad horizontal. En el caso de la propiedad horizontal, el ente rector de hábitat y vivienda y el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano,





realizarán planes de capacitación y sensibilización sobre prácticas para la convivencia armónica y solidaria entre los copropietarios, así como para el mantenimiento de las áreas comunes.

### SECCIÓN III

#### DE LA APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

##### **Artículo 36.- Aprobación de proyectos de vivienda de interés social al nivel local.-**

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, previo a la aprobación de los proyectos de vivienda interés social, deberán verificar que los mismos cumplan con las garantías y marco determinadas en esta Ley.

Para esta aprobación, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, darán un uso eficiente al suelo, otorgando prioridad al desarrollo de soluciones habitacionales en edificaciones existentes declaradas en propiedad horizontal, sub utilizadas o abandonadas, que cumplan con los estándares mínimos de habitabilidad, aprovechando la infraestructura existente.

También se procurará la recuperación de zonas destinadas a la desocupación o abandono por efecto del crecimiento poblacional, priorizando el desarrollo de estos planes en terrenos subutilizados dentro de los perímetros urbanos.

**Artículo 37.- Vivienda de interés social en propiedad horizontal, de asociaciones o cooperativas de vivienda.-** Para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social en predios en propiedad horizontal, se deberá contar con la autorización mayoritaria de los condominios; y, en el caso de asociaciones o cooperativas de vivienda, se deberá contar con la autorización del máximo órgano estatutario.

**Artículo 38.- Vivienda de interés social en propiedad comunal o comunitaria.-** La planificación y ejecución de proyectos de vivienda de interés social en predios de propiedad comunal o territorios comunitarios, se ejecutará mediante coordinación y



autorización de la máxima autoridad del gobierno comunitario y la asamblea general del territorio.

## CAPÍTULO VI

### DE LAS ENTIDADES DE ASISTENCIA TÉCNICA

**Artículo 39.- Definición.-** Son entidades de asistencia técnica aquellas destinadas a proporcionar servicios arquitectónicos a bajo costo, que incluyen proyecto y dirección de obras, servicios jurídico-notariales, de educación cooperativa, financieros, económicos y sociales a las cooperativas y otras entidades sin fines de lucro, de acuerdo con la normativa que el ente rector de hábitat y vivienda emita para el efecto.

**Artículo 40.- Personería y forma.-** Estas entidades deberán obtener la personería jurídica y constituirse bajo una modalidad societaria, cooperativa o asociativa. Adicionalmente, deberán registrarse en el ente rector de hábitat y vivienda para poder prestar sus servicios.

## CAPÍTULO VII

### SECCIÓN I

#### DEL SISTEMA DE AHORRO, INVERSIÓN Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA

**Artículo 41.- Ahorro, y crédito para la producción de vivienda.-** El Comité Interinstitucional de la Economía Popular y Solidaria y del sector Financiero Popular y Solidario, y el ente rector de hábitat y vivienda, coordinarán la política y regulación sobre el ahorro y crédito para la vivienda, y promoverán el ahorro y crédito para la producción de vivienda de interés social de acuerdo con la política pública que emitan para el efecto.

El sector privado, autónomamente o en coordinación con el ente rector de hábitat y vivienda, también podrá participar en la producción de programas de ahorro y crédito destinados a proyectos de vivienda de interés social. Los organismos de regulación y control vigilarán estas operaciones.

**Artículo 42.- Convenios con Cooperativas para la producción de vivienda.-** Sin perjuicio de lo establecido por el artículo que antecede, el ente rector de hábitat y vivienda podrá establecer convenios con cooperativas de vivienda o con fondos sociales de carácter gremial establecidos por convenios colectivos, para la producción de programas de ahorro y crédito de vivienda.

## CAPÍTULO VIII

### SECCIÓN I

#### OTROS BENEFICIOS

**Artículo 43.- Valoración de suelos destinados a vivienda de interés social.-** Los inmuebles de propiedad pública que sean destinados a proyectos de vivienda de interés social, se podrán vender a los beneficiarios a un valor inferior al catastral.

**Artículo 44.- Recuperación de inmuebles patrimoniales.-** El ente rector de hábitat y vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados competentes, desarrollarán mecanismos y programas de apoyo a la recuperación y rehabilitación de inmuebles patrimoniales, priorizando su uso para vivienda de interés social, buscando reactivar la vida comunitaria o vecinal:-

Los requisitos, requerimientos y condicionantes para la obtención de las soluciones de vivienda recuperable estarán determinados en los instrumentos expedidos por el ente rector en hábitat y vivienda.

**Artículo 45.- Relocalización de vivienda.-** Todas las personas o familias que ya posean una vivienda propia en un sector o región amenazados por problemas de contaminación o alto riesgo declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano como no mitigable, incluidas aquellas que se encuentren cerca de riberas, esteros y manglares; y que, debido a su condición socioeconómica puedan ser favorecidos por los subsidios de vivienda de interés social, podrán acceder a ser beneficiarios de estos, en la prioridad que para su efecto prescriba el ente rector de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de la política de inclusión económica y social. No podrán



acceder a los beneficios de este artículo aquellas personas o familias que se encuentren habitando u ocupando asentamientos de hecho, en terrenos ajenos, sean estos públicos o privados, o en áreas protegidas.

**Artículo 46.- Subsidio para la construcción en minga de vivienda de interés social.-**

Estará destinado para aquellas personas que habitan en el ámbito comunitario, cooperativo o vecinal, urbano o rural que, debido a su condición socioeconómica puedan ser favorecidos por los subsidios de vivienda de interés social, en la prioridad que para su efecto prescriba el ente rector de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de la política de inclusión económica y social. El beneficio consistirá en la entrega de materiales de construcción, así como de la capacitación, asesoría y supervisión técnica para todas las etapas de la construcción. Se procurará el respeto al desarrollo artístico de los diferentes proyectos, a través de la búsqueda de la estética, el rescate de la cultura local y el aprovechamiento de la belleza de los entornos naturales.

Los proyectos construcción en minga de vivienda de interés social se realizarán a través de mingas de construcción vecinales, de grupos de personas, de cooperativas o comunitarias, sin fines de lucro, los cuales deberán ser aprobados y supervisados por el ente rector de hábitat y vivienda, de acuerdo con las políticas y normativa que emita para el efecto

**Artículo 47.- Beneficios para vivienda progresiva en minga y recuperación en minga de vivienda.-**

Estará destinado para aquellas personas que habitan en el ámbito comunitario, cooperativo o vecinal, urbano o rural que, debido a su condición socioeconómica puedan ser favorecidos por los subsidios de vivienda de interés social, en la prioridad que para su efecto prescriba el ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de la política de inclusión económica y social. Consiste en expandir y mejorar edificaciones en general con la finalidad de aumentar el número de unidades habitacionales en la construcción original, para cumplir con los parámetros mínimos habitacionales por familia, o para refaccionar viviendas que no cumplan con los mínimos estándares de calidad que una vivienda digna y adecuada debe tener.



Estos proyectos se realizarán a través de mingas de recuperación vecinales, de grupos de personas, de cooperativas o comunitarias, sin fines de lucro, los cuales deberán ser aprobados y supervisados por el ente rector de hábitat y vivienda, de acuerdo con las políticas y normativa que emita para el efecto. El beneficio consistirá en la entrega de materiales de construcción, así como de la capacitación, asesoría y supervisión técnica para todas las etapas del mejoramiento o recuperación. Se procurará el respeto al desarrollo artístico de los diferentes proyectos, a través de la búsqueda de la estética, el rescate de la cultura local y el aprovechamiento de la belleza de los entornos naturales.

**Artículo 48.- Capacitaciones para la construcción en minga de vivienda de interés social, para la vivienda progresiva en minga y para la recuperación en minga de vivienda.-** El ente rector de hábitat y vivienda brindará, a nivel nacional, capacitaciones técnicas a todas las personas que vayan a participar en proyectos de construcción en minga de vivienda de interés social, y en proyectos de vivienda progresiva en minga y recuperación en minga de vivienda, de acuerdo con la normativa que emita para dicho efecto.

## CAPÍTULO IX

### SECCIÓN I

#### DEL ARRENDAMIENTO SOCIAL CON OPCIÓN DE COMPRA

**Artículo 49.- Definición.-** Se entenderá por arrendamiento social con opción de compra al mecanismo contractual celebrado por escrito, por el cual, la entidad autorizada en calidad de arrendadora, se obliga a ceder temporalmente al beneficiario el uso y habitación de un bien inmueble de vivienda de interés social, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo forzoso y un plazo máximo para ejercer la opción de compra, que se establecerá en el respectivo contrato, sujetándose por lo tanto a las disposiciones que contempla la Ley de Inquilinato y a las disposiciones que para el efecto emita el ente rector de hábitat y vivienda. Los beneficiarios de la modalidad de arrendamiento social con opción de compra no necesitarán demostrar historial crediticio alguno.





**Artículo 50.- Finalidad.-** La finalidad del arrendamiento social con opción de compra es promover la generación de espacios de inversión para promotores inmobiliarios, personas naturales, jurídicas, nacionales o extranjeras en 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 51.- Efectos del cumplimiento del contrato de arrendamiento social con opción de compra.-** El cumplimiento del plazo y la consignación de todas las cuotas establecidas en el contrato de arrendamiento social con opción de compra, faculta al arrendatario a exigir al propietario la transferencia de dominio, sin necesidad de cancelar algún valor adicional por este concepto. Los costos que impliquen la transferencia de dominio no podrán ser cobrados al arrendatario, sin que esto implique una exención de tasas e impuestos.

**Artículo 52.- Devolución del inmueble.-** El arrendatario que no ejerza la opción de compra o en caso de que no cumpla con las condiciones para su ejercicio, debe proceder a la devolución del inmueble arrendado en los términos del contrato de arrendamiento, salvo que las partes de mutuo acuerdo y en forma expresa lo prorroguen.

Este hecho por ningún concepto conlleva la devolución de dinero a favor del arrendatario, ya que los pagos realizados en el marco del presente contrato constituyen el canon de arrendamiento fijado entre las partes.

Adicionalmente, el arrendatario que no desee ejercer la opción de compra pero que sí cumpla con las condiciones para su ejercicio, podrá trasladar el subsidio a otro tipo de beneficios de solución de vivienda, siempre que no consista en un traslado del beneficio a otra persona.



## CAPÍTULO X

### SECCIÓN I

#### DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO MUNICIPAL

**Artículo 53.- Procedimiento administrativo simplificado para los proyectos de vivienda de interés social.-** En los casos que se requiera la aprobación municipal o metropolitana para proyectos de vivienda de interés social, se aplicará un procedimiento simplificado, contenido a través de 4 fases, descritas a continuación:

**1. Fase previa:** El informe previo lo emitirá el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano a través del área técnica o responsable correspondiente, en el término máximo de diez días, contados a partir de la presentación de la solicitud por parte del promotor del proyecto.

El ente rector de hábitat y vivienda definirá los contenidos que deberá tener dicho informe, mediante la normativa pertinente.

**2. Fase de precalificación:** Una vez obtenido el informe previo del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, en el término máximo de diez días contados desde el ingreso de la petición, el ente rector de hábitat y vivienda procederá, de ser pertinente, procederá a precalificar el ante proyecto como de vivienda de interés social, de conformidad con la normativa que expida para el efecto, en concordancia con lo que manda la Constitución y esta Ley.

**3. Fase de obtención de permisos:** En los trámites y procedimientos relacionados con los proyectos de vivienda de interés social, el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, mediante procedimiento declarativo realizado por el promotor de vivienda de interés social, efectuará el registro de los planos urbanísticos, arquitectónicos e ingenierías; y, emitirá la licencia de construcción del proyecto en el término máximo de veinte días desde su presentación, para lo cual cumplirá con los requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.



El promotor realizará la solicitud a través de un formulario estandarizado emitido por el ente rector de hábitat y vivienda. Será de estricta responsabilidad, la declaración efectuada 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. La autoridad podrá verificar o comparar en cualquier momento dicha información.

La autoridad competente informará al peticionario, respecto de las garantías correspondientes exigidas por esta Ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, que en forma directa o a través de sus empresas prestan los servicios de agua potable, alcantarillado, prevención, protección, socorro y extinción de incendios u otros, de manera paralela extenderán los permisos correspondientes en el mismo término máximo de veinte días; adicionalmente, en este mismo período, las empresas que proveen energía eléctrica, como de servicio de telecomunicaciones, están obligadas a extender las autorizaciones pertinentes.

De igual forma procederá el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, en lo que corresponde a los permisos ambientales.

El promotor del proyecto de interés social presentará su requerimiento a través de una solicitud única al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, siendo este responsable de remitir a las entidades o empresas prestadoras de servicios que deban pronunciarse ante dicha solicitud, propiciando la simplificación de los trámites correspondientes y generando una atención oportuna al solicitante.

**4. Fase de calificación.** Una vez otorgados todos los permisos, licencias y aprobaciones necesarias por parte del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano para llevar a cabo el proyecto, se remitirá el expediente al ente rector de hábitat y vivienda



para que califique el proyecto conforme a los parámetros que emita para el efecto, en el término máximo de veinte días desde la recepción del expediente. Controlará el ente rector de hábitat y vivienda que el proyecto remitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, cumpla con todos los parámetros establecidos en la Constitución y la Ley, así como aquellos aprobados en la precalificación del proyecto.

**Artículo 54.- Control posterior.-** Sin perjuicio de la declaración juramentada por parte del interesado, acerca del cumplimiento de todas las reglas técnicas de aplicación a la actuación materia de la autorización que solicita, y a las obligaciones urbanísticas y estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos en el ordenamiento jurídico, el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano verificará el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas que son objeto de control de conformidad con lo dispuesto por el ente rector de hábitat y vivienda, con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización para su ejecución.

La aplicación del procedimiento declarativo y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal o nacional vigente, al solicitante, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

## CAPÍTULO XI

### SECCIÓN I

#### SISTEMA INFORMÁTICO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 55.- De la promoción de proyectos de vivienda de interés social.-** El órgano rector en hábitat y vivienda implementará una herramienta informática que permita el acceso de la ciudadanía a los proyectos subsidiados tanto públicos como privados, de acuerdo con la normativa que emita para el efecto.



## CAPÍTULO XII

### SECCIÓN I

### RÉGIMEN SANCIONATORIO

**Artículo 56.- Incumplimiento por parte de los beneficiarios de subsidios.-** En el caso de que la beneficiaria o el beneficiario de alguno de los subsidios contemplados en esta ley no cumpla con los requisitos necesarios para devengar dicho subsidio; o, que no se le dé el destino al subsidio para el que fue concedido; o, que no cumpla con sus obligaciones crediticias; o, que se determinare que por su condición económica no debía ser beneficiarios del subsidio, se procederá a cobrarle el valor total del subsidio otorgado hasta la fecha, más los respectivos intereses, de existir; y, más la multa que para el efecto determine el ente rector de hábitat y vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro del ámbito de sus competencias.

**Artículo 57.- De los procesos de reversión o desalojo.-** Ni el ente rector de hábitat y vivienda, ni ninguna otra autoridad del Gobierno Central o los Gobiernos Autónomos Descentralizados, podrá proceder a desalojar a beneficiarios de sus proyectos, los cuales hayan incumplido la normativa vigente del ente rector de hábitat y vivienda a nivel nacional en cuanto al seguimiento y control de las etapas posteriores al otorgamiento subsidio, si no se ha obtenido mediante disposición judicial la autorización para proceder a la respectiva reversión o desalojo.

**Artículo 58.- Prohibición de enajenar para los beneficiarios de subsidios.-** Los beneficiarios de cualquiera de los subsidios contemplados en esta ley no podrán enajenar la vivienda en al menos diez años contados desde la transferencia de dominio, circunstancia que deberá ser anotada en el título de propiedad que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 59.- Responsabilidad de profesionales a cargo de los proyectos y los promotores.** Los profesionales que suscriban los planos arquitectónicos y de ingenierías, y los promotores de los proyectos de vivienda de interés social, serán responsables civil



y administrativamente por sus diseños aprobados, por su construcción, así como por la calidad de materiales autorizados que sean empleados en el desarrollo del proyecto y la construcción.

**Artículo 60.- Divergencias entre lo aprobado y construido.-** En caso de divergencias entre lo aprobado y lo construido, los promotores responsables de los proyectos serán sancionados por el ente rector de hábitat y vivienda o por el gobierno autónomo descentralizado, según corresponda, de conformidad con la normativa vigente, garantizando siempre el debido proceso.

**Artículo 61.- Incumplimiento del proyecto.-** Los profesionales responsables de los proyectos y los promotores que no terminen las obras en los plazos y condiciones aprobados serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento del valor del proyecto, sin perjuicio de su obligación de concluir las en el plazo que el ente rector de hábitat y vivienda o el gobierno autónomo descentralizado determine, según corresponda.

De incurrir nuevamente en demora será sancionado con el noventa por ciento del valor del proyecto, en cuyo caso la autoridad utilizará esos recursos para la terminación del proyecto.

**Artículo 62.- Defectos constructivos graves.-** En caso de que existan defectos de construcción que no puedan ser subsanados y que afecten la seguridad de la vivienda de interés social, los promotores responsables de los proyectos serán sancionados de conformidad con la ley, sin perjuicio de devolver los valores invertidos por los beneficiarios de la vivienda.

De igual manera, serán sancionados los promotores de la construcción cuando no realicen obras de mitigación que eviten poner en riesgo no solo a los propietarios de los proyectos habitacionales sino también a la población circundante.

Así mismo, serán sancionados los responsables del ente rector de hábitat y vivienda o del gobierno autónomo descentralizado competente, según corresponda, que emitiesen las



autorizaciones de manera negligente, si los problemas constructivos podían haber sido detectados en la documentación presentada por los responsables de los proyectos.

En el caso de que se hayan aprobado proyectos de vivienda de interés social que presenten problemas constructivos que podían haber sido detectados en la documentación presentada por los responsables de los proyectos, será responsabilidad del constructor adoptar los correctivos del caso.

**Artículo 63.- Incumplimiento de plazos en el procedimiento administrativo simplificado municipal.-** En el caso de que exista un incumplimiento de plazos por parte del ente rector de hábitat y vivienda, o por parte del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, dentro de las fases señaladas para el procedimiento administrativo simplificado, podrá actuar, de oficio o a petición de parte, el Consejo Nacional de Competencias, para conceder una prórroga de diez días a la entidad o entidades incumplidoras, para la finalización del procedimiento. En el caso de no cumplirse la disposición del Consejo Nacional de Competencias en el plazo previsto, podrá solicitar la sanción de la autoridad o funcionario público correspondiente, de acuerdo con lo que prescribe el artículo 155 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** El Estado, organismos, instituciones o dependencias públicas o privadas que se encuentren determinadas en esta Ley, velarán por el acceso a los beneficios establecidos en esta norma, para todas las personas en movilidad humana, que se encuentren en territorio ecuatoriano, quienes gozarán de los derechos reconocidos en la Constitución, instrumentos internacionales ratificados por el Ecuador y la Ley.

El Estado propenderá a la eliminación de distinciones innecesarias en razón de la nacionalidad o la condición migratoria de las personas, particularmente aquellas establecidas en normas o políticas públicas nacionales y locales.



**SEGUNDA.-** Para acceder a los proyectos de vivienda de interés social mencionados en esta ley, se reconocerá el historial bancario en el extranjero de los migrantes, o las remesas enviadas desde el extranjero por parte de los migrantes a sus familias, como capacidad crediticia para poder acceder a cualquier tipo de proyecto de vivienda de interés social, o de adquisición del terreno correspondiente con destino a la construcción de vivienda de interés social.

**TERCERA.-** El Consejo de Gobierno de Régimen Especial de Galápagos, en coordinación con el ente rector de hábitat y vivienda, deberá determinar la pertinencia de la realización de proyectos de vivienda de interés social dentro de la circunscripción territorial a su cargo, respetando el ámbito de la conservación de su ecosistema.

## DISPOSICIONES REFORMATARIAS

**PRIMERA.-** Modifíquese el primer y segundo inciso del artículo 54 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales por el siguiente texto:

*“Art. 54.- Definición.- La Regularización de la posesión sea agraria o de vivienda es el conjunto de acciones determinadas en esta Ley, para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural estatal.*

*La regularización agraria es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional y la regularización de vivienda es competencia exclusiva del ente rector de hábitat y vivienda.”*

**SEGUNDA.-** Modifíquese el último inciso del artículo 59 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales por el siguiente texto.

*“Art. 59.- (...) Para efectos de esta Ley, la adjudicación de tierras rurales estatales en posesión agraria o de vivienda, constituye justo título.”*



**TERCERA.-** Modifíquese el primer inciso del artículo 66 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales por el siguiente texto:

*“Art. 66.- Valor de las tierras y forma de pago. En los casos de adjudicación de tierras rurales agrarias por parte del Estado a posecionarios individuales, el valor será fijado por la Autoridad Agraria Nacional y en los casos de adjudicación de tierras rurales de vivienda por parte del Estado a posecionarios individuales, el valor será fijado por el ente rector de hábitat y vivienda, valores que serán cancelados por la o el beneficiario en la entidad que corresponda. Esta cancelación se podrá hacer en efectivo o en títulos pagaderos anualmente, en un término de hasta quince años, con un interés preferencial, considerando las condiciones socio económicas y capacidad de pago del adjudicatario.*

*En caso de mora, se pagará el interés que fije la autoridad de política y regulación monetaria y financiera.”*

**CUARTA.-** Modifíquese el segundo inciso del artículo 67 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales por el siguiente texto:

*“Art. 67.-(...)En caso de falta de pago insuperable resultante de caso fortuito o fuerza mayor legalmente justificadas, la Autoridad Agraria Nacional o el ente rector de hábitat y vivienda, según corresponda podrán otorgar una prórroga para el pago de hasta tres años.”*

**QUINTA.-** Modifíquese el primer inciso del artículo 68 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales por el siguiente texto:

*“Art. 68.- Formalidades y obligaciones comunes. Para la titulación de tierras rurales agrarias o de vivienda a favor de personas naturales o personas jurídicas el peticionario de la adjudicación debe presentar una declaración responsable en la cual se establezca: (...)”*



**SEXTA.-** Modifíquese el primer inciso del artículo 69 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales por el siguiente texto:

*“Art. 69.- Valor. Para la fijación del valor a pagar por la tierra rural adjudicada, la Autoridad Agraria Nacional o el ente rector de hábitat y vivienda según sea el caso, tomará en consideración los siguientes parámetros: (...)”*

**SÉPTIMA.-** En el título II en todo lo que refiera a Autoridad Agraria Nacional se deberá incluir *“(...) o el ente rector de hábitat y vivienda, según corresponda.”*

**OCTAVA.-** Incorpórese, como segundo inciso al artículo 26 de la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria, lo siguiente:

*Las cooperativas de vivienda tendrán los siguientes objetivos:*

- a) Suministrarán viviendas sin fines de lucro, no admitiéndose ningún tipo de práctica especulativa; y,*
- b) Consagrarán que los excedentes no serán capitalizables en las partes sociales de los socios, ni podrán ser objeto de reparto entre los mismos.*

*En una misma cooperativa podrán existir socios titulares únicos de la participación social y el derivado derecho de uso y goce sobre la vivienda y socios con titularidad compartida de la participación social con derecho de uso y goce sobre una misma vivienda.*



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** El ente rector de hábitat y vivienda, dentro del plazo de 60 días contados a partir de la fecha de publicación de esta Ley en el Registro Oficial, expedirá las normativas técnicas de su competencia, de conformidad con lo que prescribe esta Ley.

**SEGUNDA.-** El ente rector de hábitat y vivienda, dentro del plazo de 6 meses contados a partir de la fecha de publicación de esta Ley en el Registro Oficial, debe reparar integralmente el derecho vulnerado de las familias y personas que han sido desalojadas de Proyectos de Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, y que constan en los registros de la Defensoría del Pueblo del Ecuador, como vulnerados sus derechos a la vivienda adecuada y digna. La reparación integral comprende la entrega como beneficiarios, de una vivienda de interés social y terreno 100% subsidiados.

Del cumplimiento de esta disposición encárguese a la Defensoría del Pueblo del Ecuador, quien informará a la Asamblea Nacional de su cumplimiento.

**TERCERA.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro del plazo de 60 días contados a partir de la fecha de publicación de esta Ley en el Registro Oficial, expedirán las ordenanzas correspondientes para la aplicación de esta Ley.

**CUARTA.-** Los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos, dentro del ámbito de sus competencias, en el plazo de 60 días, deberán emitir una normativa simplificada que permita la regularización del suelo, hasta obtener su titularización, en las zonas urbanas y rurales, a fin de que obtengan su titularización como cuerpo cierto, singularizado e individualizado.

**QUINTA.-** En el plazo de 60 días, el ente rector de rentas internas implementará un “Reporte Tributario Para Terceros” que constituya una certificación con la cual el contribuyente, previa autorización por escrito, pueda acreditar hacia terceros el

cumplimiento de sus obligaciones tributarias, que agilite el acceso a préstamos en el sistema financiero nacional.

**SEXTA.-** El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de publicación de esta ley en el Registro Oficial, iniciará las gestiones necesarias a efecto de la realización del VIII Censo de Población y VII de Vivienda.

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**PRIMERA.-** Deróguense los artículos 85, 86, 87, 88, 89, y la disposición general primera, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

**SEGUNDA.-** Deróguense los artículos 32 y 33 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

**TERCERA.-** Deróguense la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social publicada en el Registro Oficial 233, de 22 julio de 1985 y su reformatoria, la Ley 07, de fecha 22 de agosto de 1985, publicada en el Registro Oficial 255, de 22 de agosto de 1985.

**CUARTA.-** Deróguense todas las normas de igual o menor jerarquía que se contrapongan a esta ley.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ley, entrará en vigencia luego de 90 días de haber sido aprobada, sin perjuicio de su publicación en el registro oficial.





### CERTIFICACIÓN:

En mi calidad de Secretaria Relatora de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio de la Asamblea Nacional, **CERTIFICO:**

Que, el **Informe para Segundo Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social**, fue conocido, debatido y aprobado en las sesiones ordinarias No. 35 y 37 de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio, celebradas los días 11, 19 y 25 de noviembre y 1 de diciembre de 2021.

Que, la moción de aprobación del **Informe para Segundo Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social**, conjuntamente con el articulado propuesto; y, que la ponencia de dicho informe ante el Pleno de la Asamblea Nacional la realice el asambleísta José Celestino Chumpi Jua; contó con la siguiente votación: **A FAVOR:** Asambleístas Lenín Barreto, Marlon Cadena, Peter Calo, Yeseña Guamaní, Francisco León, Gustavo Mateus, Patricia Sánchez y Jose Celestino Chumpi. **OCHO (8); EN CONTRA:** CERO (0); **ABSTENCIÓN:** Asambleísta Henry Kronfle. **UNO (1); EN BLANCO:** CERO (0); **AUSENTES:** CERO (0).

Abg. Nadia Sofía Añazco Aguilar

**SECRETARIA RELATORA**

**COMISIÓN DE GOBIERNOS AUTÓNOMOS, DESCENTRALIZACIÓN,  
COMPETENCIAS Y ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO**



## ANEXOS

- A. Matriz sistematizada de observaciones recibidas en la Comisión.
- B. Oficio Número MIDUVI-MIDUVI-2021-0570-O, de fecha 01 de septiembre de 2021, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, con sus adjuntos; y, Memorando Número AN-SGBP-2021-0057-M, de fecha 05 de octubre de 2021, remitido por parte de la Asambleísta Bertha Patricia Sánchez Gallegos, con sus adjuntos.
- C. Oficio número AN-CGAD-2021-0250-O., de 04 de noviembre de 2021; oficio número AN-CGAD-2021-0251-O, de 04 de noviembre de 2021; y, memorando número AN-CGAD-2021-0189, 04 de noviembre de 2021.



**Memorando Nro. AN-KKHF-2021-0034-M**

**Quito, D.M., 02 de diciembre de 2021**

**PARA:** Sr. José Celestino Chumpi jua  
**Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos,  
Descentralización, Competencias y Organización del Territorio**

**ASUNTO:** RATIFICACIÓN DE VOTACIÓN

De mi consideración:

**HENRY FABIÁN KRONFLE KOZHAYA** con C.C. 0908839350, Asambleísta Nacional de la República del Ecuador, en relación a la moción presentada mediante Memorando Nro. AN-CCMW-2021-0110-M para la aprobación del "Informe para Segundo Debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y que el ponente del proyecto sea el asambleísta Celestino Chumpi", me permito ratificar mi votación en abstención.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Sr. Henry Fabian Kronfle Kozhaya  
**ASAMBLEÍSTA**

Copia:

Sra. Abg. Nadia Sofía del Cisne Añazco Aguilar  
**Secretario Relator**

Sr. Abg. Dario Xavier Vicuña Enríquez  
**Asesor Nivel 1**

**PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
OBSERVACIONES AL INFORME PARA PRIMER DEBATE**

N°	TEXTO PRIMER DEBATE (lo que está de celeste se eliminaria)	PROPUESTA U OBSERVACIONES (lo que está de rojo se aumentaria)	PROPONENTE
1.	<b>CREACIÓN DE NUEVO ARTICULO</b>	<b>Art. 1.- Vivienda de interés social:</b> La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados por esta ley y en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>
2.	<b>Artículo 1.- Objeto y ámbito.</b>	Es pertinente considerar que, para garantizar una vivienda adecuada y digna, no basta con referirse a la vivienda en sí misma, sino que es necesario regular también el derecho al hábitat seguro y saludable; así como, todos los demás elementos que inciden en la vida de las personas en sus hogares y como parte de una comunidad. Adicionalmente, se sugiere que el objeto de la ley se refiera también al tema de vivienda de interés público, ya que el proyecto si lo regula, pero no se lo ha incorporado en su objeto. En virtud de lo expuesto, se propone que el objeto y el contenido del proyecto de ley se amplíe y aborde el desarrollo urbano y vivienda.	<b>MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</b>

3.	<p><b>Artículo 1.- Objeto y ámbito.</b> La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, diseño, planificación, ejecución, construcción, mantenimiento, regulación y control de la vivienda de interés social en sus distintas modalidades para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza; así como establecer los mecanismos para incentivar su construcción, en el territorio nacional.</p>	<p><b>Artículo 2.- Objeto y ámbito.</b> La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, diseño, planificación, ejecución, construcción, mantenimiento, regulación, control, <b>uso, distribución regularización del suelo</b> de la vivienda de interés social en sus distintas modalidades para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza; así como establecer los mecanismos para incentivar su construcción, en el territorio nacional.</p>	<p><b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b></p>
4.	<p><b>Artículo 1.- Objeto y ámbito.</b> La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, diseño, planificación, ejecución, construcción, mantenimiento, regulación y control de la vivienda de interés social en sus distintas modalidades para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza; así como establecer los mecanismos para incentivar su construcción, <u>en el territorio nacional.</u></p>	<p><b>Artículo 1.- Objeto y ámbito.</b> La presente Ley tiene por objeto establecer, <b>en todo el territorio nacional,</b> el régimen jurídico para la rectoría, diseño, planificación, ejecución, construcción, mantenimiento, regulación y control de la vivienda de interés social en sus distintas modalidades para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, <b>sin discriminación alguna y en igualdad de condiciones, garantizando los derechos y garantías establecidos en la Constitución e instrumentos internacionales de derechos humanos;</b> así como establecer los mecanismos para incentivar su construcción.</p>	<p><b>ASAMBLEISTA LENIN MERA</b></p>
5.	<p><b>Artículo 1.- Objeto y ámbito.</b> La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, diseño, planificación, ejecución, construcción, mantenimiento, regulación y control de la vivienda de interés social en sus distintas modalidades para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza; así como</p>	<p>Resaltar en el objeto y ámbito de aplicación del proyecto de Ley que, se garantizará el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias que no la poseen o que, disponiendo de ella, no cuenta con las condiciones adecuadas; priorizando a familias que se encuentran en situación de pobreza, extrema pobreza, en estado de vulnerabilidad o afectadas por fenómenos catastróficos, adicionalmente destacar en</p>	<p><b>ASAMBLEISTA LYNE MIRANDA</b></p>

	establecer los mecanismos para incentivar su construcción, en el territorio nacional	el principio de “hábitat seguro” la seguridad ciudadana, la seguridad contra riesgos y las normas de buena convivencia.	
6.	<b>Artículo 1.- Objeto y ámbito.</b> La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, diseño, planificación, ejecución, construcción, mantenimiento, regulación y control de la vivienda de interés social en sus distintas modalidades para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias <b>en situación de pobreza y extrema pobreza</b> ; así como establecer los mecanismos para incentivar su construcción, en el territorio nacional.	<b>Artículo 1.- Objeto y ámbito.</b> La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, diseño, planificación, ejecución, construcción, mantenimiento, regulación y control de la vivienda de interés social en sus distintas modalidades para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a <b>personas y familias de menores ingresos</b> ; así como establecer los mecanismos para incentivar su construcción, en el territorio nacional.	<b>ASAMBLEISTA NATHALIE VITERI</b>
7.	<b>Artículo 1.- Objeto y ámbito.</b> La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, diseño, planificación, ejecución, construcción, mantenimiento, regulación y control de la vivienda de interés social en sus distintas modalidades para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias <b>en situación de pobreza y extrema pobreza</b> ; así como establecer los mecanismos para incentivar su construcción, en el territorio nacional.	<b>Artículo 1.- Objeto y ámbito.</b> La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, diseño, planificación, ejecución, construcción, mantenimiento, regulación y control de la vivienda de interés social en sus distintas modalidades para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias <b>ecuatorianas que no cuenten con vivienda propia</b> ; así como establecer los mecanismos para incentivar su construcción, en el territorio nacional.	<b>ASAMBLEISTA JOHN VINUEZA</b>
8.	<b>Artículo 1.- Objeto y ámbito.</b>	Incorporar financiamiento y familias que carecen de vivienda de clase media o en situación de pobreza	<b>ARQ. ALBERTO ANDINO</b>
9.	<b>Artículo 2.- Principios</b>	La sustentabilidad ambiental, será un componente transversal que será parte de toda intervención Estatal o privada.	<b>ARQ. ALBERTO ANDINO</b>
10.	<b>Artículo 2.- Principios.</b> Para la aplicación de esta Ley se garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, y se aplicarán los principios de universalidad,	<b>Artículo 2.- Principios.</b> Para la aplicación de esta Ley se garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, y se aplicarán los principios de universalidad, <b>no</b>	<b>ASAMBLEISTA LENIN MERA</b>



	solidaridad, equidad, interculturalidad y participación ciudadana, con enfoque en la gestión de riesgos.	<b>discriminación e igualdad</b> , solidaridad, equidad, interculturalidad y participación ciudadana, con enfoque en la gestión de riesgos.	
11.	<b>Artículo 2.- Principios.</b> Para la aplicación de esta Ley se garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, y se aplicarán los principios de universalidad, solidaridad, equidad, interculturalidad y participación ciudadana, con enfoque en la gestión de riesgos.	<b>Artículo 2.- Principios.</b> Para la aplicación de esta Ley se garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, y se aplicarán los principios de universalidad, solidaridad, equidad, interculturalidad y participación ciudadana, con enfoque en la gestión de riesgos. <b>Se respetarán y garantizarán los derechos de la naturaleza o Pacha Mama en la consecución de los fines de la presente Ley, considerando que el suelo es un recurso natural no renovable.</b>	<b>ASAMBLEISTA JOHN VINUEZA</b>
12.	<b>CREACIÓN DE UN NUEVO ARTICULO</b>	<b>Artículo (...).- Beneficiarios.</b> Los beneficios establecidos en esta ley serán destinados, prioritariamente, a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza; a las familias con discapacidad o en situación de movilidad o vulnerabilidad en condiciones de pobreza o extrema pobreza; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios, de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de habitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia.	<b>ASAMBLEISTA LENIN MERA</b>
13.	<b>Art. 3.- Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.</b>	El sistema debe incorporar la creación de un : <b>FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO HABITACIONAL . FONAHABIT</b>	<b>ARQ. ALBERTO ANDINO</b>
14.	<b>Art. 3.-</b> Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Se establece el sistema nacional de vivienda de interés social como <b>el conjunto articulado y coordinado de instituciones públicas y privadas,</b>	<b>Art.3.</b> En relación al “Sistema de vivienda de Interés Social” que, se pretende institucionalizar en el proyecto de Ley, se sugiere que este se conciba como: <b>el conjunto de organismos, principios, normas,</b>	<b>ASAMBLEISTA LYNE MIRANDA</b>

	<p>políticas, normas, programas y servicios que aseguran el ejercicio y garantía del derecho al hábitat y vivienda adecuada y digna. El sistema se articulará al Plan Nacional de Desarrollo y al sistema nacional descentralizado de planificación participativa. El Gobierno Central ejercerá la rectoría del sistema a través del ente rector de hábitat y vivienda, que será responsable de formular la política nacional, y normará, regulará y controlará todas las actividades relacionadas. Les corresponderá a los gobiernos autónomos descentralizados adaptar la política nacional a las particularidades propias de cada territorio.</p>	<p>procedimientos, mecanismos emanados de autoridad competente, con fines de rectoría, planificación, regulación, gestión, control y evaluación destinada a hacer efectivo el derecho a la vivienda e involucrar a todas las entidades en el ejercicio estatal, GADs, ciudadanía y académica. Consecuentemente, es ineludible particularizar que, en los casos de concurrencia de competencias y atribuciones entre los organismos que conforman el Sistema deberá existir la coordinación interinstitucional, a fin de evitar la duplicidad de funciones y lograr un funcionamiento eficiente del estado.</p> <p>Asimismo, necesariamente se debe declarar los objetivos del “Sistema de vivienda de Interés Social”.</p>	
15.	<p><b>Artículo. 3.- Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.</b></p>	<p><b>Régimen institucional:</b> Si bien el proyecto de ley crea el sistema nacional de vivienda de interés social, únicamente ahonda en el rol del ente rector de vivienda, de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) y del consejo ciudadano. Por lo tanto, se sugiere considerar la necesidad de mantener la organización del régimen institucional a partir de un sistema; o, en su lugar, regular directamente el rol de los actores principales en este ámbito, esto es, el ente rector, los GAD municipales y metropolitanos y el consejo ciudadano.</p>	<p><b>MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</b></p>
16.	<p><b>Artículo 4.-Rectoría.</b> La rectoría y definición de la política pública de vivienda le corresponde al ministerio que ejerce la competencia de hábitat y vivienda. Se regirá por los principios establecidos en la Constitución de la República y en el Plan Nacional de Desarrollo, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos autónomos</p>	<p><b>Artículo 4.-Rectoría.</b> La rectoría y definición de la política pública de vivienda le corresponde al ministerio que ejerce la competencia de hábitat y vivienda. Se regirá por los principios de solidaridad, corresponsabilidad y distribución equitativa de recursos en la Constitución de la República y en el Plan Nacional de Desarrollo, sin perjuicio de las</p>	<p><b>ASAMBLEISTA LUCIA PLACENCIA</b></p>

	descentralizados.	competencias de los gobiernos autónomos descentralizados	
17.	<b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes. Corresponde al ente rector:</b>	<p>n 4. Promover las alianzas publico privadas y Estrategicas, en terrenos del Estado , debe permitirse que el terreno aportado por el estado o el BIESS pueda ser entregado en garantía para el desarrollo de los proyectos y conseguir credito al constructor. Implementar en conjunto con el BEDE y el Ministerio de finanzas el FONHABIT.</p> <p>N 5. Asistencia técnica para el desarrollo de nuevos planes de ordenamiento territorial y de Uso y gestión de suelo , que provean sufucinete suelo urbano en el mediano plazo para vivienda de interés social aplicando la LOOTUGS.</p>	<b>ARQ. ALBERTO ANDINO</b>
18.	<b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes. Corresponde al ente rector:</b>	<b>Competencia del ente rector de vivienda:</b> Se sugiere revisar las atribuciones del ente rector de vivienda con el fin de dotarle de las atribuciones de rectoría, regulación y control (expost) en lo pertinente. Es importante que el proyecto de ley otorgue al ente rector la potestad suficiente para tender a una aplicación nacional de normativa del sector que elimine trabas innecesarias y asegure la viabilidad de la ejecución de proyectos de vivienda de interés social.	<b>MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</b>
19.	<b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector: <b>2.</b> Planificar, al amparo de las políticas públicas sectoriales, el desarrollo, construcción y financiamiento de vivienda a nivel nacional, en concordancia con los lineamientos del Plan	<b>Artículo 6.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector: <b>2.</b> Planificar, al amparo de las políticas públicas sectoriales, el desarrollo, construcción, <b>regulación del suelo</b> y financiamiento de vivienda a nivel nacional, en concordancia con los lineamientos del Plan Nacional	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>

	<p>Nacional de Desarrollo y los planes de ordenamiento territorial y uso del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</p> <p><b>4.-</b> Ejecutar, de manera directa o a través delegación a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria, los planes, proyectos y programas destinados a la construcción o mejora de vivienda de interés social en sus distintas modalidades, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</p>	<p>de Desarrollo y los planes de ordenamiento territorial, uso y regulación del suelo a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</p> <p><b>4.-</b> Ejecutar, de manera directa o a través delegación a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria, los planes, proyectos y programas destinados a la construcción o mejora de vivienda de interés social en sus distintas modalidades, en concordancia con la clasificación, uso y regulación del suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</p>	
<b>20.</b>	<p><b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector:</p> <p>1. Emitir la política pública sobre vivienda de interés social y los parámetros técnicos generales para la estructuración y ejecución de planes, programas y proyectos que garanticen una vivienda adecuada y digna y un hábitat seguro y saludable;</p>	<p><b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector:</p> <p>1. Emitir la política pública sobre vivienda de interés social y los parámetros técnicos generales para la estructuración y ejecución de planes, programas y proyectos que garanticen una vivienda adecuada y digna y un hábitat seguro y saludable, acorde a los principios de solidaridad, corresponsabilidad, y distribución equitativa de recursos y los demás previstos en la Constitución de la República y, con la garantía de participación ciudadana y control social.</p>	<p><b>ASAMBLEISTA LUCIA PLACENCIA</b></p>
<b>21.</b>	<p><b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector:</p> <p>2. Planificar, al amparo de las políticas públicas sectoriales, el desarrollo, construcción y financiamiento de vivienda a nivel nacional, en concordancia con los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de</p>	<p><b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector:</p> <p>2. Planificar, al amparo de las políticas públicas sectoriales, el desarrollo, construcción y financiamiento de vivienda de interés social a nivel nacional, en concordancia con los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de</p>	<p><b>ASAMBLEISTA NATHALIE VITERI</b></p>

	ordenamiento territorial y uso del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;	ordenamiento territorial y uso del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;	
22.	<p><b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector:</p> <p>6. Investigar y desarrollar tecnologías adecuadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social. Esta tecnología podrá ser compartida con los gobiernos autónomos descentralizados y agentes privados y de la economía popular y solidaria sin ningún costo, mientras se apliquen para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social. Para el cumplimiento de esta atribución se podrá celebrar convenios con instituciones educación superior y organismos a fines;</p>	<p><b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector:</p> <p>6. Investigar y desarrollar tecnologías adecuadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social. Esta tecnología podrá ser compartida con los gobiernos autónomos descentralizados y agentes privados y de la economía popular y solidaria sin ningún costo, mientras se apliquen para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social. Para el cumplimiento de esta atribución se podrá celebrar convenios con instituciones de educación superior y organismos a fines;</p>	<p><b>ASAMBLEISTA NATHALIE VITERI</b></p>
23.	<p><b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes. Corresponde al ente rector:</b></p> <p>1. Emitir la política pública sobre vivienda de interés social y los parámetros técnicos generales para la estructuración y ejecución de planes, programas y proyectos que garanticen una vivienda adecuada y digna y un hábitat seguro y saludable;</p> <p>2. Planificar, al amparo de las políticas públicas sectoriales, el desarrollo, construcción y financiamiento de vivienda a nivel nacional, en concordancia con los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de ordenamiento territorial y uso de suelo de los gobiernos autónomos descentralizados</p>	Inclúyase como numeral 3) del Art. 5, relacionado con las atribuciones y deberes el siguiente:	<p><b>ASAMBLEISTA LENIN MERA</b></p>

	<p>municipales y metropolitanos;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Definir la población beneficiaria de vivienda de interés social en coordinación con el ente rector inclusión económica y social y el ente rector de planificación nacional;</li> <li>4. Ejecutar, de manera directa o a través de delegación a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria, los planes, proyectos y programas destinados a la construcción o mejora de vivienda de interés social en sus distintas modalidades, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</li> <li>5. Prestar asistencia técnica a los gobiernos autónomos descentralizados para el desarrollo de planes, proyectos y programas de vivienda de interés social;</li> <li>6. Investigar y desarrollar tecnologías adecuadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social. Esta tecnología podrá ser compartida con los gobiernos autónomos descentralizados y agentes privados y de la economía popular y solidaria sin ningún costo, mientras se apliquen para el desarrollo y</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Definir las políticas de control y vigilancia a los proyectos de interés social ejecutados y la sanción a los responsables de fallas estructurales que limiten su habitabilidad o pongan en riesgo la vida de sus habitantes;</li> <li>4. Definir la población beneficiaria de vivienda de interés social en coordinación con el ente rector inclusión económica y social y el ente rector de planificación nacional;</li> <li>5. Ejecutar, de manera directa o a través de delegación a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria, los planes, proyectos y programas destinados a la construcción o mejora de vivienda de interés social en sus distintas modalidades, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</li> <li>6. Prestar asistencia técnica a los gobiernos autónomos descentralizados para el desarrollo de planes, proyectos y programas de vivienda de interés social;</li> <li>7. Investigar y desarrollar tecnologías adecuadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social. Esta tecnología podrá ser compartida con los gobiernos autónomos descentralizados y agentes privados y de la economía popular y solidaria sin ningún costo, mientras se apliquen para el</li> </ol>	
--	--	--	--



	<p>construcción de vivienda de interés social. Para el cumplimiento de esta atribución se podrá celebrar convenios con instituciones educación superior y organismos a fines; y,</p> <p>7. Cumplir con las demás atribuciones y deberes establecidas en el ordenamiento jurídico.</p>	<p>desarrollo y construcción de vivienda de interés social. Para el cumplimiento de esta atribución se podrá celebrar convenios con instituciones educación superior y organismos a fines; y,</p> <p>8. Cumplir con las demás atribuciones y deberes establecidas en el ordenamiento jurídico.</p>	
24.	<p><b>Artículo 5.-Atribuciones y deberes Corresponde al ente rector:</b></p> <p>1. Emitir la política pública sobre vivienda de interés social y los parámetros técnicos generales para la estructuración y ejecución de planes, programas y proyectos que garanticen una vivienda adecuada y digna y un hábitat seguro y saludable</p>	<p><b>Artículo 5.-Atribuciones y deberes Corresponde al ente rector:</b></p> <p>1. Emitir la política pública sobre vivienda de interés social y los parámetros técnicos generales para la estructuración y ejecución de planes, programas y proyectos que garanticen una vivienda adecuada y digna y un hábitat seguro y saludable, <b>acorde a los principios de solidaridad, corresponsabilidad, y distribución equitativa de recursos y los demás previstos en la Constitución de la República y, con la garantía de participación ciudadana y control social."</b></p>	<p><b>ASAMBLEISTA LUCIA PLACENCIA</b></p>
25.	<p><b>Art. 5, literal 3.</b> Definir la población beneficiaria de vivienda de interés social en coordinación con el ente rector inclusión económica y social y el ente rector de planificación nacional</p>	<p><b>Art. 5, literal 3.</b> Definir la población beneficiaria de vivienda de interés social en coordinación con el ente rector <b>de</b> inclusión económica y social y el ente rector de planificación nacional; <b>y el Instituto Nacional de Estadística y Censos</b></p>	<p><b>ASAMBLEISTA RICARDO VANEGAS</b></p>
26.	<p><b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector:</p> <p>1. Emitir la política pública sobre vivienda de interés social y los parámetros técnicos generales para la estructuración y ejecución de planes, programas y proyectos que garanticen una vivienda adecuada y digna y un hábitat seguro y saludable;</p> <p>2. Planificar, al amparo de las políticas públicas sectoriales, el desarrollo, construcción y financiamiento de vivienda a nivel nacional, en</p>	<p><b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector:</p> <p>1. Emitir la política pública sobre vivienda de interés social y los parámetros técnicos generales para la estructuración y ejecución de planes, programas y proyectos que garanticen una vivienda adecuada y digna y un hábitat seguro y saludable;</p> <p>2. Planificar, al amparo de las políticas públicas sectoriales, el desarrollo, construcción y financiamiento de vivienda a nivel nacional, en</p>	<p><b>ASAMBLEISTA JOHN VINUEZA</b></p>

	<p>concordancia con los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de ordenamiento territorial y uso de suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</p> <p><b>3.</b> Definir la población beneficiaria de vivienda de interés social en coordinación con el ente rector inclusión económica y social y el ente rector de planificación nacional;</p> <p><b>4.</b> Ejecutar, de manera directa o a través delegación a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria, los planes, proyectos y programas destinados a la construcción o mejora de vivienda de interés social en sus distintas modalidades, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</p> <p><b>5.</b> Prestar asistencia técnica a los gobiernos autónomos descentralizados para el desarrollo de planes, proyectos y programas de vivienda de interés social;</p> <p><b>6.</b> Investigar y desarrollar tecnologías adecuadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social. Esta tecnología podrá ser compartida con los gobiernos autónomos descentralizados y agentes privados y de la economía popular y solidaria sin ningún costo, mientras se apliquen para</p>	<p>concordancia con los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de ordenamiento territorial y uso de suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</p> <p><b>3.</b> Definir la población beneficiaria de vivienda de interés social en coordinación con el ente rector inclusión económica y social y el ente rector de planificación nacional;</p> <p><b>4.</b> Definir las tipologías aprobadas por el estado para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de interés social, su construcción y financiamiento.</p> <p><b>5.</b> Ejecutar, de manera directa o a través delegación a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria, los planes, proyectos y programas destinados a la construcción o mejora de vivienda de interés social en sus distintas modalidades, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</p> <p><b>6.</b> Prestar asistencia técnica a los gobiernos autónomos descentralizados para el desarrollo de planes, proyectos y programas de vivienda de interés social;</p> <p><b>7.</b> Investigar y desarrollar tecnologías adecuadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social. Esta tecnología podrá ser compartida con los gobiernos autónomos descentralizados y agentes privados y de la economía popular y solidaria sin ningún costo, mientras se apliquen para el desarrollo</p>	
--	--	---	--

	el desarrollo y construcción de vivienda de interés social. Para el cumplimiento de esta atribución se podrá celebrar convenios con instituciones educación superior y organismos a fines; y, <b>7.</b> Cumplir con las demás atribuciones y deberes establecidas en el ordenamiento jurídico.	y construcción de vivienda de interés social. Para el cumplimiento de esta atribución se podrá celebrar convenios con instituciones educación superior y organismos a fines; y, <b>8.</b> Cumplir con las demás atribuciones y deberes establecidas en el ordenamiento jurídico.	
<b>27.</b>	<b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector:	<b>1. Se sugiere se incorporen datos del CENSO y de INEC</b> <b>2. Considerar la importancia de reutilización de espacios. Por ejemplo, en el centro de Guayaquil, hay miles de metros cuadrados subutilizados vacantes, que pudieran reutilizarse, orientados a vivienda social.</b>	<b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b>
<b>28.</b>	<b>Artículo 6.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.</b>	Si esta ley pretende abonar a la descentralización de la competencia sobre vivienda, es necesario construir las condiciones <b>institucionales y financieras</b> para que los GAD puedan asumir adecuadamente dicho reto, gestionando cuando corresponda las competencias concurrentes.	<b>ASAMBLEISTA JORGE RUIZ</b>
<b>29.</b>	<b>Artículo 6.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.</b> Son deberes y atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, en el ámbito de sus competencias:  1. Elaborar e implementar el Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social de su respectiva circunscripción territorial, el mismo que será un insumo de su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;  2. Desarrollar sus planes, proyectos y programas	Sustitúyase el numeral 4), e inclúyase el numeral 5) en el Art. 6, con los siguientes textos:	<b>ASAMBLEISTA LENIN MERA</b>

	<p>destinados a la construcción y financiamiento vivienda de interés social, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos y en el ámbito de sus competencias;</p> <p>3. Desarrollar sus planes, proyectos y programas de mejora a la vivienda precaria;</p> <p>4. Delegar a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria la ejecución de proyectos y programas para la construcción de vivienda de interés social en sus distintas modalidades de acuerdo con la ley; <a href="#">y</a>.</p> <p>5. Las demás atribuciones y deberes establecidos en el ordenamiento jurídico.</p>	<p>4. Delegar a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria la ejecución de proyectos y programas para la construcción de vivienda de interés social en sus distintas modalidades de acuerdo con la ley;</p> <p>5. <b>Dar cumplimiento a las políticas de control y vigilancia establecidas por el ente rector a los proyectos de interés social ejecutados; y,</b></p> <p>6. Las demás atribuciones y deberes establecidos en el ordenamiento jurídico.</p>	
30.	<p><b>Artículo 6.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.</b> Son deberes y atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, en el ámbito de sus competencias:</p> <p>1. Elaborar e implementar el Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social de su respectiva</p>	<p><b>Artículo 7.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.</b> Son deberes y atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, en el ámbito de sus competencias:</p> <p>1.- Elaborar, <b>gestionar</b> e implementar el Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social de su respectiva</p>	<p><b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b></p>

	<p>circunscripción territorial, el mismo que será un insumo de su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;</p> <p>2. Desarrollar sus planes, proyectos y programas destinados a la construcción y financiamiento vivienda de interés social, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos y en el ámbito de sus competencias;</p>	<p>circunscripción territorial, el mismo que será un insumo de su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;</p> <p>2.- Desarrollar sus planes, proyectos y programas destinados a la construcción y financiamiento de vivienda de interés social, en concordancia con la clasificación, <b>regularización</b> y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos y en el ámbito de sus competencias;</p>	
31.	<b>Artículo 7.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos..</b>	Incorporar a todos los proyectos de Vivienda social la exigencia de prever la Vivienda Progresiva hasta los 80 m2 mínimo	<b>ARQ. ALBERTO ANDINO</b>
32.	<p><b>Artículo 7.-</b></p> <p>6) En el caso de los distritos metropolitanos y en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, <b>el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.</b></p>	<p><b>Artículo 7.-</b></p> <p>6) En el caso de los distritos metropolitanos y en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, <b>la proporción del terreno destinado a vivienda de interés social sea fijado por el correspondiente Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal en función de su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</b></p>	<b>ASAMBLEISTA GRUBER ZAMBRANO</b>
33.	<b>Artículo 7.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.</b>	<b>(DEFINIR necesidades específicas de equipamiento)</b>	<b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b>
34.	<b>Artículo 7.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.</b> A más de los deberes y atribuciones determinados en el artículo	<b>Artículo 8.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.</b> A más de los deberes y atribuciones determinados en el artículo	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>

	<p>precedente, a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, en el ámbito de su competencia les corresponde:</p> <p><b>1)</b> Gestionar y generar suelo habilitado, requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social de carácter nacional, regional, provincial, cantonal y parroquial rural, necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio. La identificación y gestión correspondiente a su competencia, responderá a los programas y proyectos en los que haya participado cada gobierno autónomo descentralizado municipal previamente a la solicitud de identificación de suelo habilitado.</p> <p><b>6)</b> En el caso de los distritos metropolitanos y en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.</p>	<p>precedente, a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, en el ámbito de su competencia les corresponde:</p> <p><b>1)</b> Gestionar y generar suelo habilitado <b>y regularizado</b> requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social de carácter nacional, regional, provincial, cantonal y parroquial rural, necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio. La identificación y gestión correspondiente a su competencia, responderá a los programas y proyectos en los que haya participado cada gobierno autónomo descentralizado municipal previamente a la solicitud de identificación de suelo habilitado <b>y regularizado</b>.</p> <p><b>6)</b> En el caso de los distritos metropolitanos y en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso, gestión <b>y regularización</b> de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.</p>	
35.	<p><b>Artículo 7.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.</b></p> <p><b>1.</b> Gestionar y generar suelo habilitado, requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de</p>	<p><b>Artículo 7.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.</b></p> <p><b>1.</b> Propender al uso eficiente del suelo, priorizando los espacios subutilizados de las áreas urbanas para el desarrollo de programas habitacionales de vivienda de interés social, sin perjuicio de la extensión de terreno y el número de unidades a desarrollarse.</p> <p><b>2.</b> Gestionar y generar suelo habilitado, requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de</p>	<p><b>ASAMBLEISTA JOHN VINUEZA</b></p>



<p>interés social de carácter nacional, regional, provincial, cantonal y parroquial rural, necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio. La identificación y gestión correspondiente a su competencia, responderá a los programas y proyectos en los que haya participado cada gobierno autónomo descentralizado municipal previamente a la solicitud de identificación de suelo habilitado;</p> <p><b>2.</b> Otorgar los permisos y autorizaciones que cumplan con los presupuestos y requisitos técnicos y formales para la edificación o mejoramiento de vivienda de interés social. Los procedimientos simplificados para la ejecución y construcción de iniciativas públicas, privadas y mixtas de vivienda de interés social, serán establecidos por cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ley. Las características de vivienda de interés social estarán reflejadas en los requerimientos para el otorgamiento de dichos permisos y autorizaciones;</p> <p><b>3.</b> Establecer en su plan de desarrollo y ordenamiento territorial los espacios físicos para el desarrollo de proyecto de vivienda de interés social de otros niveles de gobierno, previamente autorizados por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano;</p> <p><b>4.</b> Aprobar planes parciales para la delimitación de las unidades de actuación urbana en las que se desarrollarán proyectos de vivienda de interés social. La iniciativa de estos planes puede provenir</p>	<p>interés social de carácter nacional, regional, provincial, cantonal y parroquial rural, necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio. La identificación y gestión correspondiente a su competencia, responderá a los programas y proyectos en los que haya participado cada gobierno autónomo descentralizado municipal previamente a la solicitud de identificación de suelo habilitado;</p> <p><b>3.</b> Otorgar los permisos y autorizaciones que cumplan con los presupuestos y requisitos técnicos y formales para la edificación o mejoramiento de vivienda de interés social. Los procedimientos simplificados para la ejecución y construcción de iniciativas públicas, privadas y mixtas de vivienda de interés social, serán establecidos por cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ley. Las características de vivienda de interés social estarán reflejadas en los requerimientos para el otorgamiento de dichos permisos y autorizaciones;</p> <p><b>4.</b> Establecer en su plan de desarrollo y ordenamiento territorial los espacios físicos para el desarrollo de proyecto de vivienda de interés social de otros niveles de gobierno, previamente autorizados por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, <b>priorizando las áreas que cuenten con infraestructura para servicios básicos.</b></p> <p><b>5.</b> Aprobar planes parciales para la delimitación de las unidades de actuación urbana en las que se desarrollarán proyectos de vivienda de interés social. La iniciativa de estos planes puede provenir de</p>	
---	---	--

	<p>de cualquier nivel de gobierno. Será obligatoria la aprobación de un plan parcial en el caso que se requiera construir en suelo de expansión urbana;</p> <p><b>5.</b> Gestionar los pagos realizados en especie como consecuencia de los instrumentos de planeamientos urbanístico y gestión de suelo, para la construcción de vivienda de interés social o de suelo destinado para la construcción de vivienda de interés social; y,</p> <p><b>6.</b> En el caso de los distritos metropolitanos y en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.</p>	<p>cualquier nivel de gobierno. Será obligatoria la aprobación de un plan parcial en el caso que se requiera construir en suelo de expansión urbana;</p> <p><b>6.</b> Gestionar los pagos realizados en especie como consecuencia de los instrumentos de planeamientos urbanístico y gestión de suelo, para la construcción de vivienda de interés social o de suelo destinado para la construcción de vivienda de interés social; y,</p> <p><b>7.</b> En el caso de los distritos metropolitanos y en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.</p>	
36.	<p><b>Artículo 7.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.</b></p>	<p>Simplificación de trámites administrativos: En el ámbito de la construcción en general, y de la de vivienda de interés social y pública en particular, la obtención de permisos habilitantes, certificados o registros constituye una de las problemáticas más graves. En ese sentido, se sugiere incorporar o hacer reenvío al contenido de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, en particular en lo establecido en sus principios, la figura de la declaración responsable, control ex post, y uso de tecnologías de la información.</p>	<p><b>MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</b></p>
37.	<p><b>CREACION DE UN NUEVO ARTICULO</b></p>	<p><b>Artículo 8. Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social.</b> - El Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social implementado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberá contener los siguientes requisitos exclusivos, sin perjuicio de otros que se</p>	<p><b>ASAMBLEISTA LUCIA PLACENCIA</b></p>

		<p>determinen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proceso de desarrollo urbanístico en el sector de interés;</li> <li>2. Planificación del proyecto de construcción en el sector de interés acorde a criterios de tipologías básicas de vivienda acorde a factores naturales, sociales, culturales y económicos, en el marco de la sostenibilidad y calidad;</li> <li>3. Gestión presupuestaria del proyecto de construcción;</li> <li>4. Proceso de socialización del proyecto con la ciudadanía;</li> <li>5. Otras que consideren los gobiernos autónomos descentralizados.</li> </ol>	
38.	<b>Artículo. 8.- Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social.</b>	<p><b>Consejo ciudadano:</b> Se sugiere incorporar como miembros a representantes de la academia. Adicionalmente, se recomienda revisar la pertinencia de incorporar a la Federación Nacional de Arquitectos, ya que, al menos hasta donde tiene conocimiento este Ministerio, no existe. En su lugar se sugiere incorporar a una persona delegada del Colegio de Arquitectos del Ecuador.</p>	<b>MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</b>
39.	<b>Art. 8.- Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social.</b>	Que se contemple en el “Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social”, la participación ciudadana como actores sociales directos y representantes de ONGs.	<b>ASAMBLEISTA LYNE MIRANDA</b>
40.	<b>Art. 8.- Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social. -</b>	<p>INLCUIR</p> <p>8. Un delegado de Instituto de Investigación Geológico y Energética</p>	<b>ASAMBLEÍSTA VILMA ANDRADE</b>
41.	<b>Art. 8.-Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social. - Se crea el Consejo Ciudadano de</b>	<b>Art. 8.-Consejo Ciudadano Nacional de Vivienda de Interés Social. -Se crea el Consejo Ciudadano</b>	<b>ASAMBLEISTA RICARDO</b>

	Vivienda de Interés Social como instancia de diálogo, deliberación y seguimiento de la política pública de vivienda de interés social.	<b>Nacional</b> de Vivienda de Interés Social como instancia de diálogo, deliberación y seguimiento de la política pública de vivienda de interés social.	<b>VANEGAS</b>
<b>42.</b>	<b>Art. 8.- Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social. -</b>	<b>INCLUIR</b> 8. Un delegado del Ministerio Inclusión Económica y Social.	<b>ASAMBLEISTA VANESSA FREIRE</b>
<b>43.</b>	<b>Art. 8.- Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social.-</b> 1. Un delegado del ente rector de hábitat y vivienda, quien lo presidirá; 2. Un delegado del ente rector de las finanzas públicas;  3. Un delegado de la Asociación de Municipalidades del Ecuador; 4. Un delegado del Consorcio de Gobiernos Autónomos Provinciales del Ecuador; 5. Un delegado del Consejo Nacional de Gobiernos Parroquiales Rurales del Ecuador; 6. Un delegado de la Federación Nacional de Arquitectos; y, 7. Un delegado de las Cámaras de la Construcción.	<b>Art. 8.- Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social.-</b> 1. Un delegado del ente rector de hábitat y vivienda, quien lo presidirá; 2. Un delegado del ente rector de las finanzas públicas; 3. Un delegado del Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica. 4. Un delegado de la Asociación de Municipalidades del Ecuador; 5. Un delegado del Consorcio de Gobiernos Autónomos Provinciales del Ecuador; 6. Un delegado del Consejo Nacional de Gobiernos Parroquiales Rurales del Ecuador; 7. Un delegado de la Federación Nacional de Arquitectos; y, 8. Un delegado de las Cámaras de la Construcción.	<b>ASAMBLEISTA JOHN VINUEZA</b>
<b>44.</b>	<b>Art. 8.- Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social. -</b>	<b>INCLUIR</b> Se sugiere incluir a los ingenieros civiles, geógrafos, arquitectos paisajistas, peritos evaluadores, sociólogos, economistas, historiadores y demás profesionales afines a la construcción del PDOT (Plan de Desarrollo de Ordenamiento Territorial).	<b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b>
<b>45.</b>	<b>Art. 9.- Funciones. -</b> Serán funciones del Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social:	<b>INLCUIR</b> 4. Velar por el correcto uso eficiente del suelo, priorizando los programas de construcción y	<b>ASAMBLEISTA JHON VINUEZA</b>

		mejoramiento de vivienda de interés social, en las áreas urbanas, por cuanto cuentan con los servicios básicos y servicios sociales necesarios .	
46.	<b>Artículo 10.- Vivienda de Interés Social.</b> La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial a la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.	<b>Vivienda de Interés Social.</b> Es la vivienda digna y adecuada a destinada a personas y familias de menores ingresos, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar, según los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de habitat y vivienda.	<b>ASAMBLEISTA NATHALIE VITERI</b>
47.	<b>Artículo 10.- Vivienda de Interés Social.</b>	Se debe eliminar el artículo 10, y mantener lo que dice el literal a) del artículo 11	<b>CONSTRUCTORES POSITIVOS</b>
48.	<b>Artículo 10.-</b> Vivienda de Interés Social. La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.	<b>ELIMÍNESE ESTE ARTÍCULO</b>	<b>ASAMBLEISTA MARJORIE CHÁVEZ MACÍAS</b>
49.	<b>Artículo 10.- Vivienda de Interés Social.</b> La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial a la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.	<b>Artículo 11.- Vivienda de Interés Social.</b> La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en general considerando su situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial a la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>
50.	<b>CREACIÓN DE UN NUEVO ARTICULO</b>	“Artículo (...). Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social. - El Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social implementado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberá contener los siguientes requisitos exclusivos, sin perjuicio de otros que se determinen: 1. Proceso de desarrollo urbanístico en el sector de	<b>ASAMBLEISTA LUCIA PLACENCIA</b>

		<p>interés;</p> <p>2. Planificación del proyecto de construcción en el sector de interés acorde a criterios de tipologías básicas de vivienda acorde a factores naturales, sociales, culturales y económicos, en el marco de la sostenibilidad y calidad;</p> <p>3. Gestión presupuestaria del proyecto de construcción;</p> <p>4. Proceso de socialización del proyecto con la ciudadanía;</p> <p>5. Otras que consideren los gobiernos autónomos descentralizados.”</p>	
51.	<p><b>Artículo 11.- Clasificación.</b> La vivienda regulada por esta Ley se clasifica de la siguiente manera:</p> <p>a) <b>Vivienda de interés social:</b> La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; <b>así como</b>, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de habitat y vivienda, que <b>presentan</b> necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente <b>otro beneficio similar</b>. Esta vivienda se divide en: (.../...)</p>	<p><b>Artículo 10.- Vivienda de Interés Social:</b> Las viviendas reguladas por esta Ley, <b>que se refiere a ellas indistintamente como “Vivienda de Interés Social”</b>, se clasifican de la siguiente manera:</p> <p>a) La Vivienda de Interés Social, <b>propiamente dicha</b>, es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; <b>y</b>, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios, de acuerdo con los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de hábitat y vivienda, <b>en coordinación con el ente rector en inclusión económica y social</b>, que <b>presenten</b> necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente <b>este beneficio</b>. Esta vivienda se divide en: (.../...)</p>	<p><b>ASAMBLEISTA MARJORIE CHÁVEZ MACÍAS</b></p>
52.	<p><b>Artículo 11</b></p> <p>1) Arrendamiento con opción a compra para la vivienda de interés social</p>	<p>Es importante profundizar la regulación que propone el proyecto de ley en este tema con el fin de constituirlo como un verdadero incentivo tanto para</p>	<p><b>MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y</b></p>



		los promotores/constructores como para las personas beneficiarias. Para el efecto, se debe aclarar la regulación relativa a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento con opción a compra, sus requisitos esenciales, los incentivos y beneficios aplicables para esta figura, y el régimen institucional para su efectiva aplicación.	<b>VIVIENDA</b>
<b>53.</b>	<b>Artículo 11.-</b> Clasificación, señala: “La vivienda regulada por esta Ley se clasifica de la siguiente manera: a. Vivienda de Interés social b. Vivienda de Interés Público	<i>Se sugiere eliminar esta definición de la Ley ya que la mencionada categoría caería fuera del ámbito de aplicación de la misma.</i>	<b>ASAMBLEISTA JORGE RUIZ</b>
<b>54.</b>	<b>Artículo 11,</b> <b>a.3) Tercer segmento:</b> Viviendas de interés social, con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario, destinada a beneficiarios con ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario.	<i>Es necesario eliminar este segmento de los beneficios económicos de la LOVIS, como la reducción de costos de los predios de propiedad pública (artículo 19), la tasa de interés preferencial (artículo 23) y demás, pudiéndose mantener exclusivamente para el goce de los beneficios de carácter administrativo.</i>	<b>ASAMBLEISTA JORGE RUIZ</b>
<b>55.</b>	<b>Artículo 11.- Clasificación.</b> La vivienda regulada por esta Ley se clasifica de la siguiente manera: <b>a.2) Segundo segmento:</b> Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo dos modalidades: 1) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento con opción a compra para beneficiarios que no tengan ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario. Los beneficiarios podrán recibir subsidios del Estado y tasas de interés preferencial, en dependencia del cumplimiento de los requisitos y parámetros establecidos por el ente rector de desarrollo urbano	<b>Artículo 11.-</b> En este artículo se clasifica la vivienda de interés social por segmentos. La vivienda de interés social con modalidad de arrendamiento social con opción de compra (numeral 1 del segundo segmento), al que acceden las personas que podrán recibir un subsidio del Estado pero que no tienen los ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario, implica un capitis diminutio del propietario del bien, que por la celebración del contrato de arrendamiento social con opción de compra, y su inscripción en el Registro de la Propiedad, pierde la protección que implica el desahucio por venta, lo que puede afectar sus intereses al estar impedido de	<b>ASAMBLEISTA GRUBER ZAMBRANO</b>

	y vivienda.	aceptar una mejor opción de venta del bien, excepto que sea por mutuo acuerdo con el arrendatario. Se sugiere revisar todo el concepto de vivienda de interés social con modalidad de arrendamiento social con opción de compra.	
56.	<p><b>Artículo 11.- Clasificación.</b> La vivienda regulada por esta Ley se clasifica de la siguiente manera:</p> <p><b>a) Vivienda de interés social:</b> La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de habitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente <b>otro beneficio similar</b>.</p>	<p><b>Artículo 11.- Clasificación.</b> La vivienda regulada por esta Ley se clasifica de la siguiente manera:</p> <p><b>a) Vivienda de interés social:</b> La Vivienda de Interés Social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de habitat y vivienda, <b>en coordinación con el MIESS (o quien tenga competencia del registro social)</b>, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente <b>este mismo beneficio</b></p>	<b>CONSTRUCTORES POSITIVOS</b>
57.	<p><b>Artículo 11.- Clasificación.</b> La vivienda <b>regulada por esta ley</b> se clasifica de la siguiente manera:</p> <p><b>a) Vivienda de interés social:</b> La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de habitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente <b>otro beneficio similar</b>.</p>	<p><b>Artículo 11.- Clasificación.</b> La vivienda <b>de interés social</b> se clasifica de la siguiente manera:</p>	<b>ASAMBLEISTA NATHALIE VITERI</b>

<p><b>Esta vivienda se divide en:</b></p> <p><b>a.1)</b> Primer segmento: Vivienda de interés social con subsidio total del Estado (100% de subsidio), para beneficiarios que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización (pobreza y vulnerabilidad) determinados por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.</p> <p><b>a.2)</b> Segundo segmento: Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado <b>se construyen bajo dos modalidades:</b></p> <p>1) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento con opción a compra para beneficiarios que no tengan ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario. Los beneficiarios podrán recibir subsidios del Estado y tasas de interés preferencial, en dependencia del cumplimiento de los requisitos y parámetros establecidos por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.</p> <p>2) Vivienda de interés social, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que podrá tener tasa de interés preferencial La construcción de proyectos de vivienda de interés social podrá realizarse a través de alianzas estratégicas, en cumplimiento de la normativa legal vigente.</p> <p>Los beneficiarios deben cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan los préstamos hipotecarios en el marco de lo establecido por la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera.</p> <p><b>a.3)</b> Tercer segmento: Viviendas de interés social,</p>	<p>a) Primer segmento: Vivienda de interés social con subsidio total del Estado (100% de subsidio), para beneficiarios que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización (pobreza y vulnerabilidad) determinados por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.</p> <p>b) Segundo segmento: Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado <b>se dividen en dos tipos:</b></p> <p>1) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento con opción a compra para beneficiarios que no tengan ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario. Los beneficiarios podrán recibir subsidios del Estado y tasas de interés preferencial, en dependencia del cumplimiento de los requisitos y parámetros establecidos por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.</p> <p>2) Vivienda de interés social, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que podrá tener tasa de interés preferencial La construcción de proyectos de vivienda de interés social podrá realizarse a través de alianzas estratégicas, en cumplimiento de la normativa legal vigente.</p> <p>Los beneficiarios deben cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan los préstamos hipotecarios en el marco de lo establecido por la Junta de Regulación y Política Financiera.</p> <p>3) Tercer segmento: Viviendas de interés social, con</p>	
---	---	--

	con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario, destinada a beneficiarios con ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario.	tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario, destinada a beneficiarios con ingresos suficientes para acceder a un crédito Hipotecario.	
58.	<p><b>Artículo 11.-</b> Clasificación. La vivienda regulada por esta Ley se clasifica de la siguiente manera:</p> <p>a) Vivienda de interés social: La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a <u>los ciudadanos ecuatorianos</u> en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de habitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar. Esta vivienda se divide en:</p>	<p><b>Artículo 11.-</b> Clasificación. La vivienda regulada por esta Ley se clasifica de la siguiente manera:</p> <p>a) Vivienda de interés social: La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinadas, <b>prioritariamente, a las personas y familias</b> en situación de pobreza, extrema pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de habitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar. Esta vivienda se divide en:</p>	<b>ASAMBLEISTA LENIN MERA</b>
59.	<p><b>Artículo 11.-</b> Clasificación. La vivienda regulada por esta Ley se clasifica de la siguiente manera:</p> <p>a) Vivienda de interés social: La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos <u>ecuatorianos en</u> situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de habitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente <u>otro</u> beneficio <u>similar</u>.</p>	<p><b>Artículo 12.-</b> Clasificación. La vivienda regulada por esta Ley se clasifica de la siguiente manera:</p> <p>a) Vivienda de interés social: La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas, <b>de expansión urbana</b> y rurales, destinada a los ciudadanos <b>en general considerando su</b> situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de habitat y vivienda <b>en coordinación con el Ministerio de Inclusión Económica y Social o quien tenga</b></p>	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>

	<p>Esta vivienda se divide en:</p> <p><b>2)</b> Vivienda de interés social, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que podrá tener tasa de interés preferencial. La construcción de proyectos de vivienda de interés social podrá realizarse a través de alianzas estratégicas, en cumplimiento de la normativa legal vigente. Los beneficiarios deben cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan los préstamos hipotecarios en el marco de lo establecido por la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera.</p> <p><b>b)</b> Vivienda de Interés Público. - Se entenderá como vivienda de interés público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado les permite alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia.</p>	<p><b>competencia del registro social</b>, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente <b>este mismo</b> beneficio. Esta vivienda se divide en:</p> <p><b>2)</b> Vivienda de interés social, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que podrá tener tasa de interés preferencial. La construcción de proyectos de vivienda de interés social podrá realizarse a través de alianzas estratégicas, en cumplimiento de la normativa legal vigente. Los beneficiarios deben cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan los préstamos hipotecarios en el marco de lo establecido por la Junta de Política y Regulación Financiera.</p> <p><b>b)</b> Vivienda de Interés Público. - Se entenderá como vivienda de interés público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado les permite alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia. Dentro de este grupo, se deberá considerar la regulación en cuerpo cierto, determinado y singularizado del suelo considerando que hay muchas propiedades que se encuentran en derechos y acciones; y, por ende, sus copropietarios no pueden legalizar su titularidad en cuerpo cierto para poder acceder a créditos o préstamos hipotecarios, a fin de construir una vivienda digna para satisfacer las</p>	
--	---	--	--

		<p>necesidades de su familia y mejorar su calidad de vida.</p> <p>Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos resolverán a través de un fraccionamiento especial las propiedades que se encuentren en derechos y acciones en lotes de menor extensión y debidamente singularizados para ser utilizados como garantía en los diferentes préstamos hipotecarios, revisando la zonificación de acuerdo a las necesidades de uso de suelo para acceder a una vivienda digna</p>	
60.	<p><b>Artículo 11.- Clasificación.</b> La vivienda regulada por esta Ley se clasifica de la siguiente manera:</p> <p><b>a.1) Primer segmento:</b> Vivienda de interés social con subsidio total del Estado (100% de subsidio), para beneficiarios que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización (pobreza y vulnerabilidad) determinados por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.</p> <p><b>a.2) Segundo segmento:</b> Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo dos modalidades:</p> <p>1) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento con opción a compra para beneficiarios que no tengan ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario. Los beneficiarios podrán recibir subsidios del Estado y tasas de interés preferencial, en dependencia del cumplimiento de los requisitos y parámetros</p>	<p><b>Artículo 11.- Clasificación.</b> La vivienda regulada por esta Ley se clasifica de la siguiente manera:</p> <p><b>a.1) Primer segmento:</b> Vivienda de interés social con subsidio total del Estado (100% de subsidio), para beneficiarios que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización (pobreza, vulnerabilidad, <b>menores en estado de orfandad, mujeres víctimas de violencia basada en su género</b>) determinados por el ente rector de desarrollo urbano – rural y vivienda, <b>en coordinación con el Ministerio Inclusión Económica y Social</b></p> <p><b>a.2) Segundo segmento:</b> Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo tres modalidades:</p> <p>1) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento con opción a compra para beneficiarios que no tengan ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario. Los beneficiarios podrán recibir subsidios del Estado y tasas de interés preferencial, en dependencia del cumplimiento de los requisitos y parámetros establecidos por el ente rector</p>	<p><b>ASAMBLEISTA</b> <b>VANESSA FREIRE</b></p>



	<p>establecidos por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.</p> <p><b>2)</b> Vivienda de interés social, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que podrá tener tasa de interés preferencial La construcción de proyectos de vivienda de interés social podrá realizarse a través de alianzas estratégicas, en cumplimiento de la normativa legal vigente.</p> <p>Los beneficiarios deben cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan los préstamos hipotecarios en el marco de lo establecido por la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera.</p> <p><b>a.3) Tercer segmento:</b> Viviendas de interés social, con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario, destinada a beneficiarios con ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario.</p> <p><b>b) Vivienda de Interés Público.-</b> Se entenderá como vivienda de interés público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el</p>	<p>de desarrollo urbano y vivienda.</p> <p><b>2)</b> Vivienda de interés social, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que podrá tener tasa de interés preferencial La construcción de proyectos de vivienda de interés social podrá realizarse a través de alianzas estratégicas, en cumplimiento de la normativa legal vigente.</p> <p>Los beneficiarios deben cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan los préstamos hipotecarios en el marco de lo establecido por la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera.</p> <p><b>3) Vivienda de interés social rural, modalidad mediante la cual la entidad otorgante transfiere al beneficiario a título de subsidio en especie una vivienda nueva, construcción en sitio propio, reforzamiento estructural y mejoramiento de vivienda social y prioritaria contará con un componente diferencial relacionado con el rubro de transporte de materiales a zonas dispersas, teniendo en cuenta la distancia y las condiciones de las vías de acceso.</b></p> <p><b>a.3) Tercer segmento:</b> Viviendas de interés social, con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario, destinada a beneficiarios con ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario.</p> <p><b>b) Vivienda de Interés Público.-</b> Se entenderá como vivienda de interés público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del</p>	
--	--	---	--

	apoyo del Estado les permite alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia.	Estado les permite alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia.	
61.	<b>Artículo 11.- Clasificación.</b>	Observación: DEFINIR “Pobre”, en función de ingresos. Por ejemplo: en Estados Unidos, “Affordable Housing” (vivienda asequible) se refiere a viviendas que representan el 30-35% del “Median household income” (ingreso familiar medio), dependiendo del estado, del ingreso promedio por familia. El Estado da bonos, es decir, subsidia por la diferencia entre el 30-35% y el valor de alquiler en el mercado, mientras la familia reúne para el valor de la entrada o downpayment, durante 2-3 años.	<b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b>
62.	<b>Artículo 11.- Clasificación.</b>	<b>Problemática urbano-rural:</b> Se requiere regular con mayor profundidad la vivienda en el sector de expansión urbana y sector rural, ya que cada ámbito tiene sus particularidades. Actualmente en el proyecto de ley la problemática se la aborda desde la vivienda para el sector urbano.	<b>MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</b>
63.	<b>Artículo 12.-</b> Garantía de vivienda adecuada y digna. El ente rector en hábitat y vivienda definirá el área de construcción y demás características de la vivienda de interés social <b>en cualquiera de sus modalidades, las que deberán</b> garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad a los parámetros que se establezcan para el efecto. <b>Para ello</b> la vivienda adecuada y digna deberá cumplir con los siguientes principios:	<b>Artículo 12.-</b> Garantía de vivienda adecuada y digna. El ente rector en hábitat y vivienda definirá el área de construcción y demás características de la vivienda de interés social <b>propia mente dicha del primer segmento, según lo previsto en al artículo que antecede, las cuales deberán</b> garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad a los parámetros que se establezcan para el efecto. <b>Las demás modalidades de vivienda de interés social deberán garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, y cumplirán con las normativas ecuatorianas de construcción, las ordenanzas</b>	<b>ASAMBLEISTA MARJORIE CHÁVEZ MACÍAS</b>

		municipales y las que se llegasen a establecer en virtud de las circunstancias específicas de cada proyecto habitacional. A dicho efecto, la vivienda adecuada y digna deberá cumplir con los siguientes principios:	
64.	<b>Artículo 12.- Garantía de vivienda adecuada y digna.</b> <b>b) Disponibilidad de servicios básicos:</b> Los predios donde se desarrollen programas de vivienda de interés social deberán contar al menos con la <b>disponibilidad</b> del suministro de agua potable o segura, suministro de energía y alumbrado público, servicio de recolección y tratamiento de residuos sólidos;	<b>Artículo 12.- Garantía de vivienda adecuada y digna.</b> <b>b) Factibilidad de servicios básicos:</b> Los predios donde se desarrollen programas de vivienda de interés social deberán contar al menos con la <b>factibilidad</b> del suministro de agua potable o segura, suministro de energía y alumbrado público, servicio de recolección y tratamiento de residuos sólidos;	<b>ASAMBLEISTA MARJORIE CHÁVEZ MACÍAS</b>
65.	<b>Artículo 12.- Garantía de vivienda adecuada y digna</b>	<p>Observación: considerar incluir la obligación de que se soterran los cables; a que se ubiquen a no más de 4 cuadras de escuelas, parques, UPCs, espacios de salud pública (hospitales, dispensarios, centros de salud, etc.), y otros servicios)</p> <p>IMPORTANTE: que se promuevan integraciones (utópico) de pobres, en zonas de mejores ingresos. Normalmente, quienes ofertan proyectos de vivienda “social”, siguen creando proyectos habitacionales, concentrando a los pobres en un mismo sitio. Es la misma receta populista de siempre y proponen proyectos y ubicaciones pensando más en la plusvalía y sus efectos de rentabilidad o merma de ésta, por cercanía de proyectos de otro nivel de objetivo final. Por ningún lado se lee nada de cercanía a estaciones de transporte público o a transporte público. Por ejemplo: en Guayaquil, se los está</p>	<b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b>

		<b>ubicando más allá del peaje.</b>	
66.	<b>Artículo 12.-</b> b) Disponibilidad de servicios básicos: Los predios donde se desarrollen programas de vivienda de interés social deberán contar al menos con la disponibilidad del suministro de agua potable o segura, suministro de energía y alumbrado público, servicio de recolección y tratamiento de residuos sólidos; <b>Red de alcantarillado</b>	<b>Artículo 12.-</b> En este artículo se enuncian los principios que garantizan la vivienda digna y adecuada, como son los servicios básicos (literal b) y las condiciones de habitabilidad (literal c), pero en ninguno de los dos se establece el acceso a la red de alcantarillado que es básico para la salud de los habitantes. Se sugiere incluir el acceso a la red de alcantarillado entre los servicios básicos establecidos en el literal b)	<b>ASAMBLEISTA GRUBER ZAMBRANO</b>
67.	<b>Artículo 12.- Garantía de vivienda adecuada y digna.</b>	En el artículo 12 se manifiesta que el “ente rector definirá el área de construcción y demás características de las viviendas VIS en cualquiera de sus modalidades”. • Nuestra propuesta es que únicamente las viviendas subsidiadas en el 100%, sean reguladas por el ente rector. • Las viviendas con subsidios parciales deben cumplir la normativa NEC, las ordenanzas municipales y las necesidades específicas del mercado.	<b>CONSTRUCTORES POSITIVOS</b>
68.	<b>Artículo 12.- Garantía de vivienda adecuada y digna.</b> El ente rector en hábitat y vivienda definirá el área de construcción y demás características de la vivienda de interés social en cualquiera de sus modalidades, las que deberán garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad a los parámetros que se establezcan para el efecto. Para ello la vivienda adecuada y digna deberá cumplir con los siguientes principios: <b>a)</b> Seguridad jurídica de la posesión: El predio donde se desarrolle la vivienda de interés social	<b>Artículo 12.- Garantía de vivienda adecuada y digna.</b> El ente rector en hábitat y vivienda definirá el área de construcción y demás características de la vivienda de interés social en cualquiera de sus modalidades, las que deberán garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad a los parámetros que se establezcan para el efecto. Para ello la vivienda adecuada y digna deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas: <b>a)</b> Seguridad jurídica de la propiedad: El predio donde se desarrolle la vivienda de interés social deberá	<b>ASAMBLEISTA NATHALIE VITERI</b>

<p>deberá brindar <b>seguridad mínima de permanencia y goce de la vivienda, protección legal contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas;</b></p> <p><b>b)</b> Disponibilidad de servicios básicos: Los predios donde se desarrollen programas de vivienda de interés social deberán contar al menos con la disponibilidad del suministro de agua potable o segura, suministro de energía y alumbrado público, servicio de recolección y tratamiento de residuos sólidos;</p> <p><b>c)</b> Condiciones de Habitabilidad: La vivienda debe garantizar condiciones de habitabilidad tales como: espacio y compartimentación necesarios para evitar el hacinamiento; iluminación ventilación y temperatura interior adecuadas; protección contra la lluvia, viento y otras amenazas que puedan afectar a la salud; y, seguridad estructural de la edificación, de conformidad con las normas establecidas por las entidades públicas competentes;</p> <p><b>d)</b> Asequibilidad o facilidad: Los planes y proyectos para desarrollar vivienda de interés social deberán contar con programas que permitan superar la dificultad de las familias para conseguir una vivienda; Los gastos en vivienda que incurran los beneficiarios guardarán proporcionalidad con sus ingresos, de manera de no afectar o comprometer la satisfacción de otras necesidades básicas.</p> <p><b>e)</b> Ubicación: La vivienda debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a las opciones de empleo o incorporación productiva de sus miembros, así como acceso a los</p>	<p>brindar <b>pleno derecho de propiedad;</b></p> <p><b>b)</b> Disponibilidad de servicios básicos: Los predios donde se desarrollen programas de vivienda de interés social deberán contar al menos con la disponibilidad del suministro de agua potable o segura, suministro de energía y alumbrado público, servicio de recolección y tratamiento de residuos sólidos <b>y servicio de internet.</b></p> <p><b>c)</b> Condiciones de Habitabilidad: La vivienda debe garantizar condiciones de habitabilidad tales como: espacio y compartimentación necesarios para evitar el hacinamiento; iluminación, ventilación y temperatura interior adecuadas; protección contra la lluvia, viento y otras amenazas que puedan afectar a la salud; y, seguridad estructural de la edificación, de conformidad con las normas establecidas por las entidades públicas competentes;</p> <p><b>d)</b> Asequibilidad o facilidad: Los planes y proyectos para desarrollar vivienda de interés social deberán contar con programas que permitan superar la dificultad de las familias para conseguir una vivienda; Los gastos en vivienda que incurran los beneficiarios guardarán proporcionalidad con sus ingresos, de manera de no afectar o comprometer la satisfacción de otras necesidades básicas.</p> <p><b>e)</b> Ubicación: La vivienda debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a las opciones de empleo o incorporación productiva de sus miembros, así como acceso a los servicios de</p>	
---	---	--

	<p>servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. La vivienda no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables;</p> <p>f) Adecuación cultural: La construcción de las viviendas, su diseño, materiales y colores deben favorecer preferiblemente a la expresión cultural de la población beneficiaria. El desarrollo tecnológico en la producción de las viviendas debe procurar mejoras en la calidad de vida sin sacrificar la dimensión cultural de la arquitectura y diseño de la vivienda;</p> <p>g) Vivienda durable y progresiva: Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento de las familias; y,</p> <p>h) Accesibilidad: La vivienda de interés social deberá adecuarse a las necesidades específicas de los grupos de atención prioritaria.</p>	<p>atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. La vivienda no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables;</p> <p>f) Adecuación cultural <b>y estética</b>: La construcción de las viviendas, su diseño, materiales y colores deben favorecer preferiblemente a la expresión cultural de la población beneficiaria <b>y deberá respetar criterios estéticos según el entorno donde se desarrolle</b>. El desarrollo tecnológico en la producción de las viviendas debe procurar mejoras en la calidad de vida sin sacrificar la dimensión cultural de la arquitectura y diseño de la vivienda;</p> <p>g) Vivienda durable y progresiva: Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento de las familias;</p> <p>h) Accesibilidad: La vivienda de interés social deberá adecuarse a las necesidades específicas de los grupos de atención prioritaria; y,</p> <p>i) <b>Áreas verdes y zonas de esparcimiento</b>: Los proyectos de vivienda de interés social deberán tener zonas verdes y de esparcimiento según los criterios definidos por el ente rector de hábitat y vivienda, mismos que deberán observar estándares internacionales.</p>	
69.	<b>Artículo 12.- Garantía de vivienda adecuada y digna.</b> El ente rector en hábitat y vivienda definirá el	<b>Artículo 13.- Garantía de vivienda adecuada y digna.</b> El ente rector en hábitat y vivienda definirá el	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>



	<p>área de construcción y demás características de la vivienda de interés social en cualquiera de sus modalidades, las que deberán garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad a los parámetros que se establezcan para el efecto. Para ello la vivienda adecuada y digna deberá cumplir con los siguientes principios:</p> <p><b>a) Seguridad jurídica de la posesión:</b> El predio donde se desarrolle la vivienda de interés social deberá brindar seguridad mínima de permanencia y goce de la vivienda, protección legal contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas;</p> <p><b>b) Disponibilidad</b> de servicios básicos: Los predios</p>	<p>área de construcción y demás características de la vivienda de interés social en cualquiera de sus modalidades <b>deberán cumplir necesariamente con la norma ecuatoriana de la construcción, las ordenanzas municipales y las necesidades del mercado, a fin de</b> garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad a los parámetros que se establezcan para el efecto. Para ello la vivienda adecuada y digna deberá cumplir con los siguientes principios:</p> <p><b>a) Seguridad jurídica:</b> El predio donde se desarrolle la vivienda de interés social deberá brindar seguridad mínima de permanencia y goce de la vivienda, protección legal contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas;</p> <p><b>b) Regularización y legalización de la titularidad de los predios:</b> las propiedades de mayor extensión que vayan a ser destinadas a los planes de vivienda digna, que no puedan ser fraccionadas en predios de menor extensión a las determinadas por las líneas de fábrica y que su posesión se entren delimitadas físicamente, se autorizará una subdivisión, fraccionamiento o desmembramiento especial con la finalidad de individualizar el lote de terreno, a fin de poder acceder a créditos hipotecarios para mejorar o construir su vivienda ya que las instituciones crediticias no otorgan créditos si los predios no están en un cuerpo cierto determinado.</p> <p><b>c) Facilidad</b> de servicios básicos: Los predios</p>	
--	---	---	--

	donde se desarrollen programas de vivienda de interés social deberán contar al menos con la disponibilidad del suministro de agua potable o segura, suministro de energía y alumbrado público, servicio de recolección y tratamiento de residuos sólidos;	donde se desarrollen programas de vivienda de interés social deberán contar al menos con la disponibilidad del suministro de agua potable o segura, suministro de energía y alumbrado público, servicio de recolección y tratamiento de residuos sólidos;	
70.	<b>Art. 13.- Aprobación de proyectos de vivienda de interés social.</b> Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, previo a la aprobación de los proyectos de vivienda de interés social de iniciativa pública o privada, deberán verificar que los mismos cumplan con las garantías determinadas en el artículo anterior. En el caso que se aprueben proyectos de vivienda de interés social que no cumplan con estos principios será responsabilidad del constructor y el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano adoptar los correctivos del caso.	<b>Art. 13.- Aprobación de proyectos de vivienda de interés social.</b> Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, previo a la aprobación de los proyectos de vivienda de interés social de iniciativa pública o privada, deberán verificar que los mismos cumplan con las garantías determinadas en el artículo anterior. En el caso que se aprueben proyectos de vivienda de interés social que no cumplan con estos principios será responsabilidad del constructor y el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano adoptar los correctivos del caso. <b>Para esta aprobación, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, priorizarán el uso eficiente del suelo, dando prioridad al desarrollo de soluciones habitacionales en edificaciones existentes declaradas en propiedad horizontal, sub utilizadas o abandonadas que cumplan con los estándares mínimos de habitabilidad, aprovechando la infraestructura existente, así como la recuperación de zonas destinadas a la desocupación o abandono por efecto del crecimiento poblacional; así como, el desarrollo de estos planes en terrenos subutilizados dentro de los perímetros urbanos.</b>	<b>ASAMBLEISTA JOHN VINUEZA</b>
71.	<b>Artículo 14.- Tipos de proyectos.</b>	<b>Observación:</b> Debe incluirse necesidades, administración, alícuotas, pagos obligatorios,	<b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b>

		auditorías financieras, administración de fondos, fideicomisos. Inclusive, cambios de usos de suelo, pisos extras, que se van añadiendo orgánicamente, etc.	
72.	<b>Artículo 14.- Tipos de proyectos.</b> Se podrán desarrollar soluciones de vivienda de interés social en los predios individuales o declarados en propiedad horizontal. En el caso de la propiedad horizontal el gobierno central a través de la entidad competente y el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano garantizarán la capacitación y sensibilización sobre prácticas para la convivencia armónica y solidaria entre los copropietarios, así como para el mantenimiento de las áreas comunes.	<b>Artículo 15.- Tipos de proyectos.</b> Se podrán desarrollar soluciones de vivienda de interés social en los predios individuales o declarados en propiedad horizontal. En el caso de la propiedad horizontal el gobierno central a través de la entidad competente y el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano garantizarán la capacitación y sensibilización sobre prácticas para la convivencia armónica y solidaria entre los copropietarios, así como para el mantenimiento de las áreas comunes. <b>Trámite especial de subdivisión, fraccionamiento o desmembración:</b> las personas que justificadamente desean acogerse a este plan de vivienda digna y que cuentan con la posesión y la titularidad de derechos y acciones podrán solicitar una desmembración del predio de mayor extensión para poder acceder a este beneficio, para el efecto el ente rector analizará esta petición sin considerar la línea de fábrica establecida para un determinado sector dentro de su territorio.	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>
73.	<b>Artículo 15.- Vivienda de interés social en propiedad comunal.</b> Para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social en predios en propiedad comunal se adjuntará la autorización de la máxima autoridad de la comuna.	Por mandato constitucional, las tierras comunales no son susceptibles de enajenación. Un importante segmento de la vivienda de interés social se financia con la hipoteca del bien, que incluye suelo y construcción. Esta particularidad imposibilita que se pueda aplicar la vivienda de interés social en tierras comunales, por más permisos que extienda el dirigente de la comuna. Se sugiere revisar la real aplicabilidad de este artículo.	<b>ASAMBLEISTA GRUBER ZAMBRANO</b>

74.	<b>Artículo 15.- Vivienda de interés social en propiedad comunal.</b> Para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social en predios en propiedad comunal se adjuntará la autorización de la máxima autoridad de la comuna.	<b>Artículo 15.-</b> Vivienda de interés social en propiedad comunal. Para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social en predios en propiedad comunal se adjuntará la autorización de la máxima autoridad de la comuna, <b>atendiendo las disposiciones establecidas en la Ley de la materia sobre la posesión y adjudicación de estos territorios.</b>	<b>ASAMBLEISTA LENIN MERA</b>
75.	<b>Artículo 17.- Apoyo y desarrollo de programas.</b> El Estado a través de los distintos niveles de gobierno <b>desarrollará</b> mecanismos y programas de apoyo <b>a la recuperación y rehabilitación de</b> inmuebles patrimoniales en el marco de intervenciones sociales y territorialmente integrales, priorizando el uso para vivienda de interés social y la revitalización de la vida comunitaria o vecinal. En esta vivienda el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados establecerán incentivos adicionales a los contemplados en esta Ley.	<b>Artículo 18.- Apoyo y desarrollo de programas.</b> El Estado a través de los distintos niveles de gobierno, <b>podrán acceder a líneas de crédito para desarrollar</b> mecanismos y programas de apoyo <b>para la construcción de vivienda de interés social, así como para desarrollar, recuperar y rehabilitar</b> inmuebles patrimoniales en el marco de intervenciones sociales y territorialmente integrales, priorizando <b>la regularización y</b> el uso para vivienda de interés social y la revitalización de la vida comunitaria o vecinal. En esta vivienda el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados establecerán incentivos adicionales a los contemplados en esta Ley. <b>Para el uso y la regularización de los bienes inmuebles patrimoniales se deberá contar con el informe de factibilidad del proyecto, emitido por el ente rector de la preservación, conservación y salvaguardia de los bienes inmuebles patrimoniales.</b>	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>
76.	<b>Artículo 18.- Suelo para programas de vivienda.</b>	<b>Observación:</b> Debería ligarse a Mapa de Usos de Suelo, Catastro, Registro de la Propiedad, que actualmente están desarmonizados. Debe obligarse a socializar los espacios asignados para vivienda de interés social y asentados en el Mapa de Usos de Suelo.	<b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b>
77.	<b>Artículo 18.- Suelo para programas de vivienda.</b>	<b>Artículo 19.- Suelo para programas de vivienda.</b>	<b>ASAMBLEISTA</b>

	Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano o rural, de conformidad con la Ley.	Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano, <b>de expansión urbana</b> o rural, de conformidad con la Ley.	<b>MARLON CADENA</b>
<b>78.</b>	<b>Artículo 19.- Valoración en suelos destinados a vivienda de interés social.</b>	<b>Observación:</b> Debe considerarse el componente de Impuestos, plusvalías, en potenciales compra-ventas	<b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b>
<b>79.</b>	<b>Artículo 20.- Destinos permitidos del suelo para vivienda de interés social.</b>	<b>RECOMENDACIÓN:</b> Incluir conceptos de COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo, o sea, la implantación), CUS Coeficiente de Utilización del Suelo, es decir, los metros cuadrados que se pueden construir, cuántos pisos puedes construir.), alturas, retiros, regulaciones de formas, implantación, M2, mezcla de usos de suelos comerciales, oficinas. Acceso a cadenas comerciales/malls, para espacios mixtos. Se puede otorgar incentivos, como exoneración de impuestos a cadenas que inviertan en terrenos mapeados como espacios para “vivienda de interés social”, en Mapa de Usos de Suelos (PDOT). Este artículo debe ser más específico, para cumplir con el artículo #5 de la Constitución, en el cual se declara el Derecho a una Vivienda Digna. Lo que se ha estado entregando hasta ahora, no es Vivienda Digna, pues los lotes utilizados son muy pequeños y las viviendas son adosadas, como en el caso de Guayaquil. Por los años 50’s, los lotes mínimos eran de 250 M2. Hoy se entregan lotes desde 74 hasta 100 M2 para la vivienda social. Esto impide que las viviendas tengan patios o retiros. Todo esto afecta en varias formas, por ejemplo, la temperatura. En Guayaquil tenemos temperaturas de 38-40 grados dentro de las edificaciones, cuando el promedio de temperaturas	<b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b>

		<p>altas es de 30-32 grados. La falta de retiros impide la ventilación cruzada, que refresca los ambientes. El viento podría entrar, pero no tendría por dónde salir, generando bolsas de aire caliente, que aumenta la temperatura interior de los inmuebles. Según algunos expertos consultados, el lote mínimo debería ser 150 M2, y el ideal, 180 M2. Para echar por tierra el argumento de que cuesta mucho, se pueden desarrollar proyectos de vivienda en dos plantas, o bi familiares, en terrenos de 225 M2, en los que se puede tener proyectos y soluciones muy buenas. Para tener claro: en 400 metros cuadrados de terreno, se puede construir una vivienda de 4 pisos, con sus respectivos estacionamientos, y áreas comunales, que permiten un desarrollo adecuado a las familias. Inclusive se puede incorporar 4 locales comerciales, para una solución mixta. Esto significa 100 metros cuadrados por familia, que es lo mismo que hoy da el Municipio, como máximo, pero con áreas mejor distribuidas. Así mismo, debería especificarse que los retiros laterales no sean menores a 2 metros de ancho, ya que permite mejor ventilación y facilita el uso del espacio.</p>	
80.	<p><b>Artículo 20.- Destinos permitidos del suelo para vivienda de interés social.</b> El gobierno central o los gobiernos autónomos descentralizados podrán disponer parte del proyecto destinado a los programas de vivienda de interés social a la construcción de unidades de vivienda con fines comerciales, que serán vendidos a precios de</p>	<p><b>Artículo 21.- Destinos permitidos del suelo para vivienda de interés social.</b> El gobierno central o los gobiernos autónomos descentralizados podrán disponer parte del proyecto destinado a los programas de vivienda de interés social a la construcción de unidades de vivienda con fines comerciales, que serán vendidos a precios de</p>	<p><b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b></p>



	mercado, cuyos recursos servirá para financiar y subsidiar a los beneficiarios de las unidades de vivienda de interés social. En ningún caso, el suelo destinado a vivienda con fines comerciales será superior al destinado para la vivienda social.	mercado, cuyos recursos servirá para financiar y subsidiar a los beneficiarios de las unidades de vivienda de interés social. En ningún caso, el suelo destinado a vivienda con fines comerciales será superior al destinado para la vivienda social. <b>El ente rector del hábitat y vivienda determinará el procedimiento que viabilice la venta de los inmuebles para fines comerciales, conforme a lo que se determine el presente artículo.</b>	
81.	<b>Artículo 21.- Subsidio de vivienda.</b> Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado al beneficiario con el objeto de facilitar la: 4) Titulación del terreno	<b>Artículo 22.- Subsidio de vivienda.</b> Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado al beneficiario con el objeto de facilitar la: 4) Titulación del terreno <b>y/o la autorización de subdivisión fraccionamiento o desmembración de un área determinada en la cual pueda construir su vivienda y así acceder a este subsidio; y,</b>	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>
82.	<b>Artículo 21.- Subsidio de vivienda.</b> <u>Se establece</u> un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado al beneficiario con el objeto de facilitar la:  1. Adquisición de una vivienda de interés social solidaria; 2. Ampliaciones y adecuaciones de vivienda; 3. Obras de agua y saneamiento para terreno propio; 4. Titulación del terreno; y, 5. Situaciones de emergencia, casos de excepción, fortuitos o de fuerza mayor.	<b>Artículo 21.- Subsidio de vivienda.</b> <b>El gobierno nacional, a través del ente rector de finanzas y de hábitat y vivienda, establecerán</b> un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado al beneficiario con el objeto de facilitar la:  1. Adquisición de una vivienda de interés social solidaria; 2. Ampliaciones y adecuaciones de vivienda; 3. Obras de agua y saneamiento para terreno propio;  4. Titulación del terreno; y, 5. Situaciones de emergencia, casos de excepción, fortuitos o de fuerza mayor.	<b>ASAMBLEISTA LENIN MERA</b>

	<p>Los beneficiarios no deberán restituir este subsidio siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta Ley y la normativa expedida por el ente rector en hábitat y vivienda.</p> <p>La cuantía y la forma del subsidio serán determinadas por el ente rector en hábitat y vivienda, dependiendo del tipo de vivienda y los beneficiarios. El subsidio será entregado conforme establezca el ente rector de hábitat y Vivienda.</p>	<p>La cuantía, <b>condiciones de acceso</b> y la forma del subsidio serán determinadas por el ente rector en hábitat y vivienda.</p>	
83.	<b>Artículo 22.- Incentivos tributarios</b>	<p><b>Incentivos:</b> En cuanto a los incentivos regulados en el proyecto de ley, se sugiere organizarlos de mejor manera con el fin de diferenciar claramente entre los subsidios e incentivos, así como, identificar cuáles pueden aplicar en cada segmento de vivienda.</p>	<b>MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</b>
84.	<p><b>Artículo 22.- Incentivos tributarios.</b> - Las operaciones de crédito que se efectúen con aplicación a las líneas de crédito que financien los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda <b>estará exonerada de toda clase de impuestos.</b></p>	<p><b>Artículo 22.- Incentivos tributarios.</b> - Las operaciones de crédito que se efectúen con aplicación a las líneas de crédito que financien los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, <b>podrán estar exoneradas del pago de impuestos, conforme las directrices que para el efecto dicten la Junta de Política y Regulación Financiera.</b></p>	<b>ASAMBLEISTA LENIN MERA</b>
85.	<p><b>Artículo 22.- Incentivos tributarios.</b> - Las operaciones de crédito que se efectúen con aplicación a las líneas de crédito que financien los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda <b>estará exonerada de toda clase de impuestos.</b> La transferencia de terrenos que se destinen a programas de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda <b>estará</b></p>	<p><b>Eliminar artículo.</b> - Según lo determinado en el Art. 135 de la Constitución de la República, sólo el Presidente de la República podrá presentar proyectos de ley que creen, modifiquen o supriman impuestos, aumenten. En tal sentido, se sugiere eliminar dicho artículo por ser inconstitucional</p>	<b>ASAMBLEISTA NATHALIE VITERI</b>

	exonerada del 80% de todos los impuestos fiscales, municipales y especiales, salvo el impuesto a la utilidad derivada de la compra-venta de predios urbanos o rurales.		
86.	<b>Artículo 23.- Líneas de crédito</b>	Observación: Se debe empujar límites de crecimiento horizontal. Los recintos deben ser compactos, mantener carácter. Deben asegurarse de que estén bien amortiguadas las cuencas y las poblaciones que están a filo de carretero.	<b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b>
87.	<b>Artículo 23.- Líneas de crédito.</b> - El Banco de Desarrollo del Ecuador mantendrá una línea de crédito en favor del sistema mutualista ecuatoriano y a las cooperativas de vivienda, para la financiación de programas de vivienda de interés social, calificados por el ente rector de hábitat y vivienda. Al menos el 50% del monto de la línea de crédito referida se destinará a la construcción de vivienda de interés social en las zonas rurales o en préstamos directos para tal fin a los campesinos. El Directorio del Banco de Desarrollo del Ecuador señalará los términos y condiciones de las líneas de crédito.	<b>Artículo 23.- Líneas de crédito.</b> - La Corporación Financiera Nacional mantendrá una línea de crédito en favor del sistema financiero privado y popular y solidario para la financiación de programas de vivienda de interés social, calificados por el ente rector de hábitat y vivienda. Al menos el 50% del monto de la línea de crédito referida se destinará a la construcción de vivienda de interés social en las zonas rurales. El Banco de Desarrollo de mantendrá una línea de crédito a favor de Gobiernos Autónomos Descentralizados, Empresas Públicas de Vivienda, Promotores Privados (personas naturales y jurídicas) y Alianzas Público Privadas, para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, calificados por el ente rector de hábitat y vivienda. Al menos el 50% del monto de la línea de crédito referida se destinará a la construcción de vivienda de interés social en las zonas rurales. La Junta de Política Financiera regulará las condiciones de las líneas de crédito.	<b>ASAMBLEISTA NATHALIE VITERI</b>
88.	<b>Artículo 23.- Líneas de crédito.</b> - El Banco de	<b>Artículo 24.- Líneas de crédito.</b> - El Banco de	<b>ASAMBLEISTA</b>

	Desarrollo del Ecuador mantendrá una línea de crédito en favor del sistema mutualista ecuatoriano y a las cooperativas de vivienda, para la financiación de programas de vivienda de interés social, calificados por el ente rector de hábitat y vivienda. Al menos el 50% del monto de la línea de crédito referida se destinará a la construcción de vivienda de interés social en las zonas rurales o en préstamos directos para tal fin a los <b>campesinos</b> . El Directorio del Banco de Desarrollo del Ecuador señalará los términos y condiciones de las líneas de crédito.	Desarrollo del Ecuador mantendrá una línea de crédito en favor del sistema mutualista ecuatoriano y a las cooperativas de vivienda, para la financiación de programas de vivienda de interés social, calificados por el ente rector de hábitat y vivienda. Al menos el 50% del monto de la línea de crédito referida se destinará a la construcción de vivienda de interés social en las zonas rurales o en préstamos directos para tal fin a los <b>beneficiarios de esta ley</b> . El Directorio del Banco de Desarrollo del Ecuador señalará los términos y condiciones de las líneas de crédito. <b>Adicionalmente, el estado a través de los distintos niveles de gobierno, podrán acceder a líneas de crédito de los multilaterales para desarrollar e impulsar los programas de construcción de vivienda de interés social.</b>	<b>MARLON CADENA</b>
<b>89.</b>	<b>Artículo 24.-Requisitos.</b> Para acceder a una vivienda de interés social, el postulante, su cónyuge o conviviente en unión de hecho o hijos menores de edad que vivan con ellos no deben poseer <b>otra vivienda</b> . El órgano rector en hábitat y vivienda establecerá los mecanismos para verificar esta prohibición, así como establecerá los requisitos específicos para determinar a los beneficiarios de las diferentes modalidades de vivienda de interés social.	<b>“Artículo 24. Requisitos.</b> Para acceder a una vivienda de interés social, el postulante, su cónyuge o conviviente en unión de hecho o hijos menores de edad que vivan con ellos no deberán poseer <b>otro bien inmueble en el mismo cantón de propiedad del beneficiario de la solicitud de vivienda de interés social, y además deberán cumplir las condiciones establecidas en cada una de las clasificaciones de vivienda de interés social contenidas en el Capítulo III de la presente ley, sin perjuicio de que el ente rector de hábitat y vivienda solicite información que debe entenderse de acuerdo a los requisitos establecidos en la presente ley.”</b>	<b>ASAMBLEISTA LUCIA PLACENCIA</b>
<b>90.</b>	<b>Artículo 24.- Requisitos.</b> Para acceder a una vivienda de interés social, el postulante, <b>su cónyuge o conviviente en unión de hecho o hijos menores de</b>	<b>El Artículo 24.- Requisitos.</b> Para acceder a una vivienda de interés social, el postulante <b>deberá tener los siguientes requisitos:</b>	<b>ASAMBLEISTA VANESSA FREIRE</b>

	<p>edad que vivan con ellos no deben poseer otra vivienda.</p> <p>El órgano rector en hábitat y vivienda establecerá los mecanismos para verificar esta prohibición, así como establecerá los requisitos específicos para determinar a los beneficiarios de las diferentes modalidades de vivienda de interés social.</p>	<p>1.- El cónyuge o conviviente en unión de hecho o hijos menores de edad que vivan con ellos no deben poseer otra vivienda a nivel nacional.</p> <p>2.- los menores de edad que hayan quedado en estado de orfandad y que estén al cuidado de uno de los progenitores o del tutor legal.</p> <p>3.- Las mujeres víctimas de violencia basada en su género.</p> <p>4.- en las viviendas de interés social rural deberá la propiedad del terreno deberá encontrarse debidamente legalizada.</p> <p>El órgano rector en hábitat y vivienda establecerá los mecanismos para verificar esta prohibición, así como establecerá los requisitos específicos para determinar a los beneficiarios de las diferentes modalidades de vivienda de interés social.</p> <p>Cuando se compruebe que dentro de los hogares beneficiarios del programa de vivienda gratuita una mujer haya sido víctima de violencia intrafamiliar por su cónyuge o compañero permanente, el victimario será excluido del beneficio.</p>	
91.	<p><b>Artículo 25.- Procedimiento administrativo simplificado para la construcción de la vivienda de interés social</b></p>	<p>Observación: Se debe incluir algo de Silla Vacía; que se respete el PDOT/Mapa de Usos de Suelos. Los cambios de Usos de Suelos deben ser socializados. No deben responder a necesidades de vender a través de contactos del MIDUVI, sino aplicando los criterios antes descritos y sugeridos.</p>	<p><b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b></p>
92.	<p><b>Artículo 25.- Procedimiento administrativo simplificado para la construcción de la vivienda de interés social.-</b> En los casos que se requiera la aprobación municipal o metropolitana para la construcción o edificación de vivienda de interés</p>	<p><b>Artículo 25.- Procedimiento administrativo simplificado para la construcción de la vivienda de interés social.-</b> En los casos que se requiera la aprobación municipal o metropolitana para la construcción, edificación <b>o mejoramiento</b> de vivienda</p>	<p><b>ASAMBLEISTA JORGE RUIZ</b></p>

	social, se aplicará un procedimiento simplificado, contenido a través de 3 fases, descritas a continuación:	de interés social, se aplicará un procedimiento simplificado, contenido a través de 3 fases, descritas a continuación:"	
93.	<p><b>Artículo 29.- Mesas institucionales directas.</b> Mediante convenio entre el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano y el Gobierno Central u otro nivel de gobierno se podrá establecer mesas institucionales que permitan la revisión del cumplimiento del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, así como del cumplimiento de la normativa urbanística para los proyectos de vivienda de interés social</p>	<p><b>Art 29.- Mesas institucionales directas.</b> Mediante convenio entre el gobierno autónomo descentralizado municipal y/o metropolitano y el Gobierno Central u otro nivel de gobierno se podrá establecer mesas institucionales que permitan una revisión del cumplimiento del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, así como del cumplimiento de la normativa urbanística para los proyectos de vivienda de interés social y para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Se garantizará además la activación de los mecanismos de participación ciudadana y control social."</p>	<p><b>ASAMBLEISTA LUCIA PLACENCIA</b></p>
94.	<p><b>Artículo 29.- Mesas institucionales directas.</b> Mediante convenio entre el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano y el Gobierno Central u otro nivel de gobierno se podrá establecer mesas institucionales que permitan la revisión del cumplimiento del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, así como del cumplimiento de la normativa urbanística para los proyectos de vivienda de interés social.</p>	<p><b>Artículo 30.- Mesas institucionales directas.</b> Mediante convenio entre el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano y el Gobierno Central u otro nivel de gobierno se podrá establecer mesas institucionales que permitan la revisión del cumplimiento del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, así como del cumplimiento de la normativa urbanística para los proyectos de vivienda de interés social, donde se incluirán los requerimientos de subdivisión, fraccionamiento o desmembración de un determinado lote de terreno para acceder a uno de los planes de vivienda de interés social en los cuales se justifique la tenencia física de una parte determinada del predio, lo cual permitirá acceder a uno de los créditos hipotecarios en una de las instituciones del sistema</p>	<p><b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b></p>



		<b>financiero nacional.</b>	
95.	<b>Artículo 30.- Responsabilidad de profesionales a cargo de los proyectos y los promotores.</b> Los profesionales que suscriban los planos arquitectónicos y de ingenierías y los promotores de los proyectos de vivienda de interés social serán responsables civil y administrativamente por su construcción y porque los diseños aprobados como la calidad de materiales autorizados sean empleados en el desarrollo del proyecto y la construcción.	Se sugiere que esa responsabilidad recaiga exclusivamente en los constructores pues tanto ingenieros como arquitectos solamente brindan servicios profesionales, y cuyos productos (los planos) son aprobados por el correspondiente departamento técnico del GAD.	<b>ASAMBLEISTA GRUBER ZAMBRANO</b>
96.	<b>Artículo 34.- Registro de beneficiarios.</b> Previo a acceder a los beneficios contemplados en esta Ley las personas se deberán registrar en el sistema informático nacional de vivienda de interés social, presentando los requisitos establecidos en el artículo 16 de esta Ley, así como los establecidos por el ente rector en hábitat y vivienda. En base a la documentación presentada, el ente rector en hábitat y vivienda determinará el tipo de vivienda al cual podrá postular el beneficiario.	<b>Artículo 35.- Registro de beneficiarios.</b> Previo a acceder a los beneficios contemplados en esta Ley las personas se deberán registrar en el sistema informático nacional de vivienda de interés social, presentando los requisitos establecidos en el artículo 25 de esta Ley, así como los establecidos por el ente rector en hábitat y vivienda. En base a la documentación presentada, el ente rector en hábitat y vivienda determinará el tipo de vivienda al cual podrá postular el beneficiario.	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>
97.	<b>Artículo 34.- Registro de beneficiarios.</b> Previo a acceder a los beneficios contemplados en esta Ley las personas se deberán registrar en el sistema informático nacional de vivienda de interés social, presentando los requisitos establecidos en el artículo 16 de esta Ley, así como los establecidos por el ente rector en hábitat y vivienda. En base a la documentación presentada, el ente rector en hábitat y vivienda determinará el tipo de vivienda al cual podrá postular el beneficiario.	<b>Artículo 34.- Registro de beneficiarios.</b> Previo a acceder a los beneficios contemplados en esta Ley las personas se deberán registrar en el sistema informático nacional de vivienda de interés social, presentando los requisitos establecidos en el artículo 24 de esta Ley, así como los establecidos por el ente rector en hábitat y vivienda. En base a la documentación presentada, el ente rector en hábitat y vivienda determinará el tipo de vivienda al cual podrá postular el beneficiario.	<b>ASAMBLEISTA VANESSA FREIRE</b>
98.	<b>Artículo 35.- Definición.</b> Se entenderá por arriendo	<b>Artículo 36.- Definición.</b> Se entenderá por arriendo	<b>ASAMBLEISTA</b>

	social con opción de compra al mecanismo contractual por el cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda dentro del segmento social, 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.	social con opción de compra al mecanismo contractual por el cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda dentro del segmento social, 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, <b>sujetándose por lo tanto a las disposiciones que contempla la ley de inquilinato.</b>	<b>MARLON CADENA</b>
<b>99.</b>	<b>Artículo 37.- Regulación.</b> La regulación, gestión y coordinación del mecanismo de arrendamiento social con opción de compra será ejercido por el ente rector de hábitat y vivienda. Tendrá 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 precautelen el principio de atención a las familias en situación de necesidad para acceder a la propiedad de una vivienda bajo esta modalidad.	<b>Artículo 38.- Regulación.</b> La regulación, gestión y coordinación del mecanismo de arrendamiento social con opción de compra será ejercido por el ente rector de hábitat y vivienda. Tendrá 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 precautelen el principio de atención a las familias en situación de necesidad para acceder a la propiedad de una vivienda bajo esta modalidad, <b>observando lo dispuesto en la ley de inquilinato.</b>	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>
<b>100.</b>	<b>Artículo 38.- Beneficiarios.</b> Se podrán acoger al beneficio del arriendo social, aquellas personas que por su actividad económica o condición socioeconómica no son sujetas de crédito <b>comercial</b> 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.	<b>Artículo 38.- Beneficiarios.</b> Se podrán acoger al beneficio del arriendo social, aquellas personas que por su actividad económica o condición socioeconómica no son sujetas de créditos <b>hipotecarios</b> 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.	<b>ASAMBLEISTA NATHALIE VITERI</b>
<b>101.</b>	<b>Artículo 41.- Solemnidades del contrato de arrendamiento social con opción de compra.</b> A más de las regulaciones establecidas por el ente	<b>Artículo 42.- Solemnidades del contrato de arrendamiento social con opción de compra.</b> A más de las regulaciones establecidas por el ente	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>

	<p>rector de hábitat y vivienda, estos contratos se elevarán a escritura pública y deberán ser registrados en el Registro de la Propiedad. El propietario o sus herederos no podrán transferir la propiedad del bien inmueble a una persona diferente del arrendatario o arrendarlo con opción de compra a otra persona, a menos que haya procedido a la rescisión del contrato de mutuo acuerdo por las partes, documento que deberá estar elevado a escritura o por incumplimiento de al menos cuatro cuotas consecutivas, declaradas en sentencia por autoridad judicial. En ambos casos se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.</p>	<p>rector de hábitat y vivienda, estos contratos se elevarán a escritura pública y deberán ser registrados en el Registro de la Propiedad. El propietario o sus herederos no podrán transferir la propiedad del bien inmueble a una persona diferente del arrendatario o arrendarlo con opción de compra a otra persona, a menos que haya procedido a la rescisión del contrato de mutuo acuerdo por las partes, documento que deberá estar elevado a escritura o por incumplimiento a las obligaciones determinadas en la ley de inquilinato. En ambos casos se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.</p>	
102.	<p><b>Artículo 41.- Solemnidades del contrato de arrendamiento social con opción de compra.</b> 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. El propietario o sus herederos no podrán transferir la propiedad del bien inmueble a una persona diferente del arrendatario o arrendarlo con opción de compra a otra persona, a menos que haya procedido a la rescisión del contrato de mutuo acuerdo por las partes, documento que deberá estar elevado a escritura o por incumplimiento de al menos cuatro cuotas consecutivas, declaradas en sentencia por autoridad judicial. En ambos casos se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.</p>	<p><b>Artículo 41.- Solemnidades del contrato de arrendamiento social con opción de compra.</b> 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. El propietario o sus herederos no podrán transferir la propiedad del bien inmueble a una persona diferente del arrendatario o arrendarlo con opción de compra a otra persona, a menos que haya procedido a la rescisión del contrato de mutuo acuerdo por las partes, documento que deberá estar elevado a escritura o por incumplimiento de al menos dos cuotas consecutivas, declaradas en sentencia por autoridad judicial. En ambos casos se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad</p>	<p><b>ASAMBLEISTA NATHALIE VITERI</b></p>
103.	<p><b>Artículo 43.-Prohibición para los beneficiarios.</b></p>	<p><b>Artículo 43.- Prohibición para los beneficiarios.</b></p>	<p><b>ASAMBLEISTA</b></p>

	Los beneficiarios de vivienda de interés social no podrán enajenar la vivienda en al menos diez años contados desde la transferencia de dominio, circunstancia que deberá ser anotada en el título de propiedad que se inscriba en el Registro de la Propiedad.	Los beneficiarios de vivienda de interés social no podrán enajenar <b>o arrendar la vivienda</b> en al menos diez años contados desde la transferencia de dominio, circunstancia que deberá ser anotada en el título de propiedad que se inscriba en el Registro de la Propiedad. <b>Se podrá vender antes de esa fecha si el beneficiario devuelve al Estado los incentivos fiscales y subsidios a la tasa de interés legal establecida por el órgano competente. La presente prohibición no se aplicará en caso de necesidad económica urgente, caso fortuito o fuerza mayor del beneficiario."</b>	<b>LUCIA PLACENCIA</b>
<b>104.</b>	<b>Artículo 46.- Defectos constructivos graves.</b> En caso de que existan defectos de construcción que no puedan ser subsanados y que afecten la seguridad de la vivienda, los profesionales responsables de los proyectos serán sancionados de conformidad con la ley, sin perjuicio de devolver los valores invertidos por los beneficiarios de la vivienda. También serán sancionados los responsables del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que emitieron las autorizaciones de manera negligente, si los problemas constructivos podían haber sido detectados en la documentación presentada por los responsables de los proyectos.	<b>Artículo 47.- Defectos constructivos graves.</b> En caso de que existan defectos de construcción que no puedan ser subsanados y que afecten la seguridad de la vivienda, los profesionales responsables de los proyectos serán sancionados de conformidad con la ley, sin perjuicio de devolver los valores invertidos por los beneficiarios de la vivienda. También serán sancionados los responsables del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que emitieron las autorizaciones de manera negligente, si los problemas constructivos podían haber sido detectados en la documentación presentada por los responsables de los proyectos, <b>sin perjuicio de las demás acciones administrativas o judiciales que correspondan.</b>	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>
<b>105.</b>	<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS SEGUNDA.</b> El ministerio rector de hábitat y vivienda, en un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de publicación de esta Ley en el Registro Oficial, expedirá el formulario	<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS SEGUNDA.</b> - El ministerio rector de hábitat y vivienda, en un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de publicación de esta Ley en el Registro Oficial, expedirá el formulario normalizado	<b>ASAMBLEISTA LUCIA PLACENCIA</b>

	normalizado que contendrá las condiciones, documentación y características mínimas para las solicitudes de autorización del procedimiento simplificado previsto en esta Ley	que contendrá las condiciones, documentación, características mínimas y prohibiciones para las solicitudes de autorización del procedimiento simplificado previsto en esta Ley.	
106.	<b>AGREGAR UNA NUEVA DISPOSICIÓN TRANSITORIA</b>	<b>TERCERA:</b> En el plazo de 90 días, contados a partir de la publicación de esta ley, el ente rector de hábitat y vivienda, conjuntamente con los responsables de la formulación de la política económica y financiera, definirán las condiciones y montos correspondientes al subsidio de vivienda e incentivos tributarios establecidos en los Arts. 21 y 22 de esta ley.”	<b>ASAMBLEISTA LENIN MERA</b>
107.	<b>AGREGAR UNA NUEVA DISPOSICIÓN TRANSITORIA</b>	<b>TERCERA.</b> El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, en un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de publicación de esta ley en el Registro Oficial, iniciará las gestiones necesarias a efecto de la realización del VIII Censo de Población y VII de Vivienda	<b>ASAMBLEISTA RICARDO VANEGAS</b>
108.	<b>AGREGAR UNA NUEVA DISPOSICIÓN TRANSITORIA</b>	<b>TERCERA.</b> Los Gobiernos Autónomos Descentralizados correspondientes, en un plazo de seis meses a partir de la fecha de publicación de esta Ley en el Registro Oficial, expedirá las ordenanzas correspondientes, para la aplicación de esta Ley.	<b>ASAMBLEISTA LUCIA PLACENCIA</b>
109.	<b>AGREGAR UNA NUEVA DISPOSICIÓN TRANSITORIA</b>	<b>TERCERA.</b> Los Gobiernos Autónomos Descentralizados correspondientes, municipales y metropolitanos en un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de publicación de la ley, expedirá la normativa técnica de su competencia.	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>
110.	<b>AGREGAR UNA NUEVA DISPOSICIÓN TRANSITORIA</b>	<b>CUARTA:</b> En el plazo de 90 días, contados a partir de la publicación de esta ley, el Banco de Desarrollo del Ecuador establecerá los términos y condiciones de las líneas de crédito establecidas en el Art. 23 de	<b>ASAMBLEISTA LENIN MERA</b>

		esta ley.	
111.	<b>AGREGAR UNA NUEVA DISPOSICIÓN TRANSITORIA</b>	<b>CUARTA:</b> El ente rector de rentas internas implementará un reporte tributario para terceros que constituya una certificación con la cual el contribuyente, previa autorización por escrito, acredite hacia terceros el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, a fin de agilizar el acceso a préstamos en el sistema financiero nacional, a fin de acceder a los beneficios de la ley orgánica de vivienda de interés social.	<b>ASAMBLEISTA MARLON CADENA</b>
112.	<b>DISPOSICIONES DEROGATORIAS PRIMERA.</b> Deróguense los artículos 85, 86, 87, 88 y 89 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.	En el proyecto de Ley, se propone derogar los artículos 85 al 89 de la LOTUGS. Sugerimos que se mantengan y en la Ley se aumenten los articulados concernientes a los segmentos “expansión urbana y rural”. • Hay procesos importantes como el PDOT y PUGS, que podrían alterarse al derogar artículos de la LOTUGS.	<b>CONSTRUCTORES POSITIVOS</b>
113.	<b>DISPOSICIONES DEROGATORIAS PRIMERA.</b> Deróguense los artículos 85, 86, 87, 88 y 89 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.	<b>ELIMÍNESE</b>	<b>ASAMBLEISTA MARJORIE CHÁVEZ MACÍAS</b>
114.	<b>DISPOSICIONES DEROGATORIAS PRIMERA.</b> Deróguense los artículos 85, 86, 87, 88 y 89 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.	Derogatoria de articulado de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS): El proyecto de ley deroga los artículos relativos a la vivienda que constan en la ley referida. Si bien se comprende que el objetivo de ello es evitar la dispersión normativa, ello provocaría vacíos en dicha ley que generarían incomprensión de su contenido por parte de quienes están llamados a usarla y aplicarla. Por lo tanto, se sugiere mantener los artículos de esta	<b>MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</b>



		ley y asegurarse de la concordancia completa entre la LOOTUGS y el proyecto de ley en análisis. Para el efecto se recomienda hacer un reenvío a la LOOTUGS en lo relativo a factibilidad de servicios básicos y condiciones de habitabilidad.	
115.	<b>Derogatoria de los artículos 31, 32 y 33 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:</b>	Se sugiere derogar estos artículos por cuanto generan duplicidad con el contenido del proyecto de ley en análisis y adolecen de errores, particularmente en la regulación del proceso simplificado y la competencia del ente rector de vivienda.	<b>MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</b>
116.	<b>DISPOSICIÓN FINAL.</b> La presente Ley entrará en <b>vigor</b> a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.	DISPOSICIÓN FINAL.- Se sugiere sustituir la palabra “vigor” por “ <b>vigencia</b> ”.	<b>ASAMBLEISTA GRUBER ZAMBRANO</b>
117.	<b>INCLUIR EN EL CAPITULO II DOS NUEVOS ARTICULO</b>	Por esta razón se hace necesario incluir en el capítulo II un artículo que establezca que será atribución del Consejo Técnico de Ordenamiento Territorial la aprobación de las regulaciones mínimas necesarias para garantizar los estándares internacionales de vivienda digna y adecuada. Además, se debe incluir otro artículo que establezca la posibilidad de que la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo pueda sancionar a los GAD que autoricen la construcción de vivienda de interés social vulnerando las regulaciones técnicas del Consejo o por fuera del planeamiento urbanístico. Igualmente se sancionará cuando el GAD municipal no ejerza sus competencias de control.	<b>ASAMBLEISTA REBECA VELOZ</b>
118.	<b>CREACIÓN DE UN NUEVO CAPITULO</b>	En ese sentido, se debería crear un nuevo capítulo que incorpore la vivienda de alquiler en régimen especial, los beneficiarios y las modalidades que se adoptaría ya sea que el alquilar directo del Estado a los beneficiarios o a través de subsidios	<b>ASAMBLEISTA REBECA VELOZ</b>

<b>119.</b>	<b>CREACION DE UN NUEVO ARTICULO</b>	<b>Trámite de las controversias.</b> - Las acciones sobre contratos de arrendamiento social se tramitarán en procedimiento sumario, ante la jueza o juez de inquilinato y Relaciones vecinales o quien hiciere sus veces en el respectivo cantón. Demandado el arrendatario por la causal de terminación del contrato de arrendamiento social contemplada en el Art. 41 precedente, no podrá apelar del fallo que le condene, sin que previamente consigne el valor de las cuotas de arrendamiento que se hallare adeudando a la fecha de expedición de la sentencia; si no lo hiciere, se entenderá como no interpuesto el recurso.	<b>ASAMBLEISTA NATHALIE VITERI</b>
<b>120.</b>	<b>EN EL PROYECTO SE PODRÍA INCLUIR LA OBLIGACIÓN DEL ESTADO DE EMPRENDER LA CONSTRUCCIÓN DE ESTE TIPO DE VIVIENDA.</b>	Este mecanismo fue creado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y permite que el particular pueda construir en suelo de propiedad del Estado, en estos casos el terreno donde se ubica la vivienda no se transfiere al dueño de la misma. Con esta figura se podría reducir el costo de la vivienda significativamente, es especial en las partes céntricas de las ciudades, donde el valor de suelo es muy alto.	<b>ASAMBLEISTA REBECA VELOZ</b>
<b>121.</b>	<b>REFORMA A LA LEY ORGÁNICA DE SIMPLIFICACIÓN Y OPTIMIZACIÓN TRIBUTARIA</b>	Propongo que se incluya una reforma al artículo 3 de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria con la finalidad de que la condonación de deudas por el sistema de COPAGO para la construcción de vivienda de interés social se aplique a todas las provincias que fueron afectadas por el terremoto y que por lo tanto fueron beneficiadas con los programas del MIDUVI. De esta manera se garantizará el artículo 11, numeral 2 de la Constitución que reconoce el principio de igualdad. Bajo la actual ley se crea una situación de discriminación entre los afectados del terremoto que	<b>ASAMBLEISTA REBECA VELOZ</b>

		<p>recibieron una vivienda con la modalidad CO PAGO en Manabí y Esmeraldas, frente a los afectados de otras provincias que accedieron a una vivienda bajo esa misma modalidad, por lo que la Asamblea tiene la obligación de enmendar esta injusticia. En ese sentido propongo que se sustituya en los incisos uno y dos del artículo 3 de la referida Ley las palabras “Manabí y Esmeraldas” por lo siguiente: “provincias declaradas en emergencia donde el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejecutó acciones para recuperar y mejorar las condiciones adversas” Es importante resaltar que el artículo 3 de la referida Ley trata un aspecto vinculado a la financiación de la vivienda de interés social, por lo que la reformada solicitada no afectaría la unidad de la materia de este proyecto de Ley</p>	
122.	<p><b>Organizaciones sociales y cooperativas de vivienda:</b> Se sugiere fortalecer el rol de las organizaciones sociales y de las cooperativas de vivienda en el desarrollo de vivienda de interés social, ya que se podrían constituir en una opción para los segmentos de menores recursos económicos.</p>		<p><b>MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA</b></p>
123.	<p><b>IV.</b> Imperiosamente hay que, valorar que el derecho implica: “una vivienda adecuada y digna”, donde se pueda vivir en “seguridad, paz y dignidad”, para cumplir aquello, en el proyecto de Ley se debe estipular artículos que normen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad (tenencia) del predio en lo urbano y en el área rural y en la comuna lo que en Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.</li> <li>• Disponibilidad inmediata de servicios básicos principalmente, agua potable, agua sanitaria, agua lluvia, energía eléctrica y accesibilidad con vialidad básica, materiales, facilidades e infraestructura.</li> <li>• Los gastos sufribles.</li> <li>• Habitabilidad.</li> <li>• Asequibilidad.</li> <li>• Ubicación.</li> <li>• Adecuación cultural, geográfica y actividad productiva.</li> </ul>		<p><b>ASAMBLEISTA LYNE MIRANDA</b></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipologías constructivas que incluyen las diferentes tecnologías</li> </ul>	
<b>124.</b>	<b>V.</b> Que el Gobierno Central cree políticas de respeto, cumplimiento y protección del derecho a la vivienda, vinculado al Plan Nacional de Desarrollo.	<b>ASAMBLEISTA LYNE MIRANDA</b>
<b>125.</b>	<p><b>VI.</b> Clasificar dos grupos de construcción de viviendas de interés social de acuerdo a la naturaleza de su financiamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda de interés social financiados con recursos del Estado, ya sea de manera parcial o total.</li> <li>• Vivienda de interés social financiada con recursos privados.</li> </ul> <p>En el primer grupo, el Estado debe adoptar las medidas referentes al otorgamiento de garantías de cobro inmediato que permitan precautelar la inversión pública.</p> <p>Para ambos grupos, el ente Rector deberá realizar el seguimiento durante todo el debido proceso de ejecución del proyecto hasta que se logre entregar la vivienda de interés social al beneficiario.</p> <p><b>Para el primer grupo:</b></p> <p>Que se determine la norma adjetiva para los tipos de incentivos referentes a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivos relacionados a los beneficiarios (ampliación y adecuación de vivienda; obras de agua y saneamiento ambiental; titulación de terreno; emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o de fuerza mayor que permitan la construcción de vivienda irrecuperable y reparación de vivienda recuperables, construcción de viviendas para los pueblos y nacionalidades del Ecuador en terrenos comunitarios y/ o asociativos, así como el Régimen especial de Galápagos).</li> <li>• Incentivos para acceder a la construcción y /o incentivo de viviendas de interés social con subsidios del Estado para las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades del Ecuador en tierras comunitarias que sean considerados en la Ley (Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales).</li> </ul> <p>En importante analizar las posibles soluciones a los escasos del suelo urbano para desarrollar proyecto de vivienda y la factibilidad de la implementación de los proyectos en suelo rurales.</p> <p>Agregar los parámetros anuales para los diferentes tipos de subsidios (vivienda total; parcial o inicial, crédito hipotecario con tasas preferenciales y tasa de interés preferencial).</p> <p><b>Para el segundo grupo:</b></p> <p>Vivienda de interés social financiada con recursos privados</p> <p>Los beneficiarios serán tomados de la base de datos del Ministerio a cargo de la vivienda que fueron evaluados sobre la base del Registro Social de Beneficiario de Vivienda de Interés Social.</p> <p>Viabilizar la participación pública – privado en los proyectos de vivienda.</p>	<b>ASAMBLEISTA LYNE MIRANDA</b>
<b>126.</b>	<b>VII.</b> En el ámbito de la innovación hay que, determinar la creación de una plataforma digital de información,	<b>ASAMBLEISTA</b>

	<p>seguimiento y evaluación de la gestión, a fin de que se cruce información Estatal, considerando datos como: personas sin hogar, personas alojadas en lugares inadecuados, personas que están en asentamientos, grupos vulnerables y de bajo recursos, entre otros datos.</p> <p>En función de lo descrito agregar que, los beneficiarios postulantes sean evaluados inicialmente por el Ministerio encargado de la inclusión, economía y social, creando un subgrupo dentro del Registro Social, denominado Registro Social de beneficiarios de Vivienda de Interés Social, el mismo que será validado, modificado y aprobado finalmente por el Ministerio encargado de la cartera de la vivienda.</p>	<b>LYNE MIRANDA</b>
<b>127.</b>	<p><b>VIII.</b> Finalmente, estipular en el proyecto de Ley una herramienta de planificación que garantice los objetivos para el desarrollo de condiciones de la vivienda.</p>	<b>ASAMBLEISTA LYNE MIRANDA</b>
<b>128.</b>	<p style="text-align: center;"><b>CONCEPTO URBANÍSTICO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En el artículo 12 se manifiesta que el “ente rector definirá el área de construcción y demás características de las viviendas VIS en cualquiera de sus modalidades”.</li> <li>• Nuestra propuesta es que únicamente las viviendas subsidiadas en el 100%, sean reguladas por el ente rector.</li> <li>• Las viviendas con subsidios parciales deben cumplir la normativa NEC, las ordenanzas municipales y las necesidades específicas del mercado.</li> </ul>	<b>CONSTRUCTORES POSITIVOS</b>
<b>129.</b>	<p style="text-align: center;"><b>CREACIÓN FONDO NACIONAL DE VIVIENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fomentar el ahorro</b> para que las personas tengan acceso a bonos y oportunidad de créditos.</li> <li>• <b>Ampliar</b> el fideicomiso actual.</li> <li>• <b>Acceder a líneas de crédito</b> de multilaterales.</li> </ul>	<b>CONSTRUCTORES POSITIVOS</b>
<b>130.</b>	<p style="text-align: center;"><b>MULTA DEL 90%</b></p> <p>No habrá constructores que apliquen el proceso de facilitación de trámites. Hay leyes civiles que regulan la contratación entre privados. En contratos de obra pública, ya existe normativa al respecto.</p>	<b>CONSTRUCTORES POSITIVOS</b>
<b>131.</b>	<p style="text-align: center;"><b>TRANSITORIA</b></p> <p>Hasta crear el fondo de ahorro, se debe mantener y optimizar el fideicomiso actual, los subsidios e incentivos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los proyectos de vivienda son de mediano plazo y requieren previsibilidad.</li> <li>• Los proyectos en curso deben ser migrados en caso de mejoramiento de incentivos y subsidios.</li> </ul>	<b>CONSTRUCTORES POSITIVOS</b>
<b>132.</b>	<p style="text-align: center;"><b>TALLERES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuestras propuestas requieren mayor detalle.</li> <li>• Hay otras leyes conexas.</li> </ul>	<b>CONSTRUCTORES POSITIVOS</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sugerimos que se hagan talleres con MEF, AME, MIDUVI, MIESS, MAGAP, cámaras, gremios, colectivos, academia, GADS, demás entidades relacionadas, para lograr una ley exitosa. No debería crearse el Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social, tiene que optimizarse el Consejo Consultivo del MIDUVI.</li> </ul>	
133.	<p><b>OBSERVACIONES</b></p> <p>El texto propuesto debe incluir una definición del término y características que debe tener concordancia en: tipología (zona urbana, zona rural, en Costa, Sierra, Amazonía y Galápagos), materiales y técnicas de construcción; área en metros cuadrados en concordancia con ONU, distribución, número mínimo de dormitorios y de servicios higiénicos o cuartos de aseo, etc.; acceso a servicios básicos, vialidad, formas de accesibilidad, asequibilidad, otros, en función de áreas o lugares de nuestro país, tomando en cuenta clima, cultura, tradiciones, etc. Definición de costos, con fines de cubrir modalidades: subsidio total, parcial, alquiler, crédito (condiciones crediticias).</p>	<b>ASAMBLEISTA PIERINA CORREA</b>
134.	<p>En el informe de Consultoría MIDUVID-CP-001-2010 se establecen cuatro modalidades de producción de vivienda: empresarial, particular formal, estatal y social (entendida ésta como de autogestión individual o colectiva). Se estima que más del 70 % de la producción de vivienda se produce por la modalidad de producción social, de manera organizada, a través de la intervención de cooperativas u asociaciones, y de manera atomizada, a través de la gestión particular de las familias en la producción de sus viviendas.</p> <p>Sin embargo, en el desarrollo de los artículos de la presente propuesta de ley, <b>no</b> se establecen cuáles se consideran las distintas modalidades de producción de vivienda. A pesar de que el objetivo inicial de la Ley es apoyar a la vivienda de interés social en todas sus modalidades, éste se enfoca en la modalidad empresarial de producción de vivienda social. Para ser coherente con el objetivo mencionado <b>cabe desarrollar el articulado</b> tomando en cuenta las particularidades y complejidades de las distintas modalidades de producción de vivienda social, poniendo énfasis en el apoyo de las instancias del Estado a quienes no puedan resolverlo por medio de recursos propios.</p>	<b>ASAMBLEISTA JORGE RUIZ</b>
135.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En la propuesta no se establece cual es el rol del sector público y cuál es el rol del sector privado en el desarrollo del sistema nacional de vivienda de interés social. Elementos que deben estar claramente definidos para guardar armonía con la ley, pero especialmente para dar seguridad jurídica al inversionista privado.</li> <li>• Se debe establecer y normar que dentro de la actividad inmobiliaria para que sea productiva, eficiente y sostenible el rol específico y exclusivo, del sector público debe ser el normalizador, regulador, controlador, facilitador e impulsador de los procesos de desarrollo de vivienda de interés social.</li> <li>• Eliminar las atribuciones que el proyecto le otorga al ente rector del sistema nacional de vivienda o a cualquier organismo público para ejecutar de cualquier manera el proyecto de construcción de vivienda.</li> </ul>	<b>CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN</b>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>El sector privado debe constituirse dentro de la propuesta legal de manera determinante como planificador, diseñador, gestor y promotor, inversor, ejecutor, contratista e incluso financista dentro del proceso inmobiliario.</li> <li>Se debería establecer un ente rector como el MIDUVI en el desarrollo de la política de la visión y de la supervisión y un ente ejecutor en el ámbito económico y constructivo como el instituto del fondo nacional para la vivienda, que se debe crear con especial participación y dirección de los actores del sistema los promotores y gestores privados y el sector financiero.</li> <li>En relación a los Gobiernos descentralizados, se debe eliminar la posibilidad de ejecutar directamente los proyectos de vivienda de interés social mientras que la adopción de los planes reguladores de los Gads, Municipios y Metropolitanos deben ser establecido obligatoriamente con un plazo perentorio para todos los Municipios sin excepción los que deben ser sostenibles, dinámicos y preventivos</li> </ul>	
136.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es necesario no pensar solamente en una ley de vivienda de interés social sino en una ley de vivienda en general.</li> <li>Los subsidios deben ser focalizados porque las necesidades son múltiples</li> <li>Es necesario pensar en la rehabilitación de viviendas para no permitir el deterioro de áreas centrales que cuentan ya con servicios básicos.</li> <li>La ley debería contemplar mecanismos de regularización de asentamientos informales, mecanismos de dotación de servicios básicos.</li> <li>La ley debe incluir mecanismos que viabilicen otras formas de gestión y producción de vivienda como las mismas cooperativas que han mostrado experiencias exitosas en algunos países en el mundo.</li> <li>Debería existir incentivos para la construcción sostenibles y para aquellas alternativas tecnológicas que incidan más en la generación de empleo local.</li> <li>Sobre los subsidios es inequitativo e ineficiente que debería ser evaluados en términos de sus resultados antes de perennizarlo dentro de la ley</li> <li>En el consejo ciudadano debería estar presente entes de la sociedad civil</li> </ul>	<b>COLECTIVO SOCIAL PARA LA VIVIENDA</b>
137.	<p><b>Definición de vivienda social colectiva:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vivienda.</b> Espacio habitable, Entorno inmediato, Ciudad</li> <li><b>Colectiva.</b> Vivienda multifamiliar, Forma y mecanismos de relaciones entre habitantes, Educación social integral.</li> </ul> <p><b>Territorialidad de la vivienda social y colectiva:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Urbano: Centro Vs. El resto</li> </ul>	<b>Arq. Luis Alfonso Saltos Espinoza</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Rural: Expansión urbana Vs. Desarrollo de ciudades intermedias y pequeñas.</li> <li>● Intersticio (entre lo urbano y rural)</li> <li>● Por regiones</li> <li>● Casos especiales: Galápagos y Amazonía (leyes especiales)</li> </ul> <p><b>Definición de usuarios / habitantes de las viviendas de interés social:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Número de familias, habitantes y metros cuadrados mínimos por persona.</li> <li>● Respetar arquitectura vernácula para tipos de vivienda según ubicación geográfica.</li> <li>● Regulación de Asentamientos Humanos de hecho.</li> </ul> <p><b>Competencia de GAD.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Urbanización.</li> <li>● Políticas públicas locales.</li> <li>● Planificación integral/mancomunada.</li> <li>● Incentivos complementarios.</li> </ul> <p><b>Modelos de Gestión</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● MIDUVI (rector de políticas), GAD (gestión del territorio) – BEDE (financiamiento GAD), Multilaterales (financiamiento), sociedad civil/academia (monitoreo y evaluación).</li> <li>● Análisis y aprobación de proyectos.</li> <li>● Complementación-Integralidad de proyectos: vialidad rural (GAD provincial, conurbaciones, uso de suelo, etc.)</li> </ul> <p><b>Régimen Sancionatorio.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Superintendencia de Ordenamiento Territorial.</li> <li>● Planificación - Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social (obligatorio).</li> <li>● Diferenciación de tipos de Vivienda en la planificación.</li> <li>● Planes / Programas / Proyectos</li> <li>● Monitoreo y Evaluación.</li> </ul>	
138.	<p><b>Aspectos básicos que una ley de vivienda debe normar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Considerando las cadenas de valor de oferta y demanda</li> <li>● Las viviendas en el mercado y las de interés social, deben ser sostenibles. El concepto de sostenibilidad (economía, ambiente y sociedad) contiene aspectos clave para el sector vivienda. La sostenibilidad requiere de un diseño urbanístico y arquitectónico adecuado. Que garantice la habitabilidad (viviendas</li> </ul>	<p><b>Arq. Rosa Elena Donoso, Contrato Social por la Vivienda</b></p>

saludables) de la unidad, así como de su entorno comunidades, áreas verdes y recreativas.

- Las viviendas deben ser asequibles, nadie debe gastar más de un 30% de sus ingresos para solventar una necesidad de vivienda. Se establece una categoría de vivienda social para facilitar la asequibilidad para los estratos más vulnerables y con dificultades económicas estructurales para adquirir vivienda nueva.
- El diseño urbanístico y arquitectónico de las viviendas y la conformación de hábitat debe adaptarse a la diversidad cultural y climática del Ecuador. Contamos con regiones climáticamente definidas, así como diferentes formas de organización social. La Ley debe regular que las políticas y planes de vivienda contengan un enfoque de respeto a la diversidad cultural.
- El diseño urbanístico y arquitectónico de las viviendas de acuerdo al tamaño de los hogares en el Ecuador.
- Viviendas saludables: acceso a servicios básicos domiciliarios, conexión a Internet...
- Proximidad: acceso a lugares de abastecimiento, infraestructura social (educación y salud), transporte...
- Acompañamiento técnico y social, con la participación de varios actores
- Definir el rol de actores públicos y privados en los diferentes modalidades de vivienda, y vivienda social
- Calidad de la vivienda social -
- Aspectos internos y externos (arquitectónicos y urbanísticos)
- Geográficos (segregación espacial)
- Gobernanza (gestión, democracia interna, municipios)

**Para el Contrato Social por la Vivienda es particularmente importante asegurar en la Ley aspectos relacionados a:**

1. Producción Social del Hábitat
  2. Aspectos relacionados a los sistemas de vivienda rural
  3. Atención a la ciudad construida (mejoramiento de barrios y de vivienda usada, reconociendo las diferentes formas de tenencia y gestión en condominios, cooperativas, comunas, derechos y acciones)
  4. Suelo y planificación urbana que garantice y potencie políticas de vivienda social y un mercado equilibrado de suelo y vivienda, seguro, fuera de riesgos y adaptado a efectos del cambio climático
- La creación de ZEIS (Zonas especiales de interés social) y banco de tierras y otros mecanismos ya regulados en la Lootugs, resultará exitosa en tanto se logren conciliar las políticas urbanas con las políticas de vivienda

**Actores participantes en la construcción normativa de una ley**

- **Estado.-** Ejecutivo y legislativo, Miduvi, MAE, MTOP, INEC, SOT, Junta de política Monetaria,

	<p>Servicio nacional de riesgos,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gobiernos autónomos descentralizados.-</b> Municipales, metropolitanos, empresas públicas municipales y provinciales de vivienda , AME, registros de propiedad</li> <li>• <b>Academia.-</b> Actores participantes en mesa vivienda de Hubs en territorio nivel nacional en 2020 , maestrías en urbanismo o gestión territorial y prospectiva (FLACSO, PUCE, UTE, UDLA, IAEN) y vivienda de interes social (UTPL)</li> <li>• <b>Sociedad Civil.-</b> Consejos de igualdad, organización de barrios, cooperativas de vivienda, administradores de condominios, gremios profesionales, asociación de corredores inmobiliarios.</li> <li>• <b>Privados.-</b> Constructoras, industriales de la construcción, banca y cooperativas de ahorro y crédito, asociaciones inmobiliarias</li> </ul>	
139.	<p><b>MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programas de intervención territorial integral que tienen como objetivo mejorar las condiciones de vida de las poblaciones, dando respuesta a las principales problemáticas y necesidades del barrio y su hábitat. Incluyen dimensiones sociales, física, ambiental y jurídico.</li> <li>• La implementación de procesos de mejoramiento barrial ayuda y garantizan el derecho a una vivienda y hábitat adecuada: acceso a servicios e infraestructuras básicas, a una vivienda habitable; la tenencia segura de la tierra; espacios verdes.</li> <li>• Promueve acciones de protección a las familias más vulnerables; se crean oportunidades de capacitación laboral; se promueven vínculos territoriales que permitan mejorar la integración y el empoderamiento ciudadana</li> <li>• La necesidad más grande no es de construir más viviendas sino de mejorar las condiciones habitacionales de las mismas</li> </ul>	<p><b>CONTRATO SOCIAL POR LA VIVIENDA</b> (Diana Bell Sancho)</p>
140.	<p><b>NUEVOS DESARROLLOS</b></p> <p><b>1. Organización. -</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Antes del proceso de producción, acompañamiento social orientado generar o fortalecer la organización.</li> <li>○ Asistencia técnica y social en etapas del proceso de producción.</li> <li>○ Conservación de la organización en el uso de las viviendas.</li> </ul> <p><b>2. Suelo/localización</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover localizaciones adecuadas en áreas con sistemas públicos de soporte. (Banco de suelo)</li> <li>• Establecer la obligatoriedad de conservar en propiedad pública un % determinado</li> <li>• de reservas de suelo.</li> </ul>	<p><b>PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT Y MEJORAMIENTO BARRIAL</b> (Rubén Paredes Cortez)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer por ley un % de patrimonio público destinado a OS para procesos de PSH.</li> </ul> <p><b>3. Planificación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posibilitar la creación de entidades de asistencia técnica y socia que acompañen a Organizaciones Sociales en procesos de PSH urbanos y rurales, en entornos construidos y nuevos desarrollos.</li> </ul> <p><b>4. Financiamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer líneas de crédito productivo (hipotecario y micro crédito) orientadas a OS legalmente constituidas con tasas y plazos adecuados al proceso de PSV.</li> <li>• Ampliar la gama de incentivos a la producción de vivienda nueva orientados a las OS como productores sociales de vivienda.</li> </ul> <p><b>5. Construcción</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apoyo construcción de redes de trabajadores y su especialización.</li> <li>• Programas de formación de mano de obra en sistemas alternativos de construcción</li> <li>• Preferencias de contratación para OEPS.</li> <li>• Consolidar redes de comercialización de materiales alternativos.</li> </ul> <p><b>6. Tenencia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover todas las formas de propiedad establecidas en la constitución Art. 321</li> <li>• Impulsar proyectos que recuperen el valor de uso de la vivienda bajo formas de propiedad colectiva y/o comunitaria no mercantil.</li> </ul> <p><b>ENTORNOS CONSTRUIDOS EXISTENTES</b></p> <p><b>1. Organización. -</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Promover y fortalecer organización en temas de autogobierno y resolución de conflictos.</li> <li>○ Fortalecer organizaciones rehabilitación y gestión de entornos edificados existentes.</li> </ul> <p><b>2. Suelo/localización</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer la obligatoriedad de puesta en uso de inmuebles públicos subutilizados con % de participación para OS y PSH en áreas centrales.</li> <li>• Establecer incentivos/sanciones para movilizar patrimonio edificado privado en abandono en localizaciones centrales y bien servidas de Sistemas Públicos de Soporte.</li> </ul> <p><b>3. Planificación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Posibilitar la creación de entidades de asistencia técnica y social a familias y organizaciones sociales para el desarrollo de proyectos técnicos de mejoramiento, ampliación, renovación, rehabilitación.</li> </ul>	
--	---	--

	<p><b>4. Financiamiento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliar las líneas de crédito e incentivos establecidos para construcción de vivienda nueva a todas las modalidades de producción de vivienda: mejoramiento, ampliación, renovación, rehabilitación, incluso en áreas históricas. CREAR PRODUCTOS FINANCIEROS ESPECÍFICOS</li> </ul> <p><b>5. Construcción</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Generar esquemas de provisión de materiales a plazos y con asistencia técnica que permitan tecnificar y brindar seguridad en la autoconstrucción.</li> <li>• Viabilizar la participación por ayuda mutua de las OS en programas de mejoramiento habitacional.</li> </ul> <p><b>6. Tenencia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortalecer los procesos de regularización de barrios ya configurados con asistencia técnica, social, jurídica y financiera que permitan fortalecer la organización autogestionaria e impulsar proyectos de mejoramiento integral.</li> </ul>	
141.	<p><b>HABITAD RURAL DIGNO</b></p> <p>La tierra, la vivienda, las infraestructuras básicas, los equipamientos sociales y los espacios de trabajo y producción en un marco de respeto a aspectos culturales, simbólicos de casa comunidad o recinto y del respeto, cuidado, conservación del ambiente, todo ellos de acuerdo a las particularidades y especificidades del entorno realidad de cada ruralidad.</p> <p>Una vivienda y habitat rural integral digno debe tener los siguientes componentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Seguridad, soberanía alimentaria.</li> <li>• Buen dormir – descansar</li> <li>• Buen beber agua</li> <li>• Familiar – grupal – comunitario</li> </ul> <p><b>APORTES PARA LAS VIVIENDAS NUEVAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es importante revisar los procesos y el compartir de conocimientos y tecnologías, incluyendo saberes ancestrales y contrastándolos con saberes científicos.</li> <li>• La tecnología y materiales usados se debe adaptar al piso ecológico y a la cosmovisión de las familias, priorizando el uso de materiales y mano de obra local.</li> <li>• Promover el uso de tecnologías adecuadas desde el punto de vista ambiental, cultural y económico, sostenibles y asequibles.</li> <li>• Incluir el uso de técnicas convencionales en zonas que estas puedan ser aplicadas.</li> <li>• Como visión e intervención integral, la vivienda rural debe articularse a los espacios de producción</li> </ul>	<p><b>FUNHABIT</b> <b>(Luis Gallegos Acosta)</b></p>



	<p>(artesanía, transformación, acopio, turismo, entre otros), espacios que deben diseñarse en función de las características de cada territorio y de su sistema productivo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Y hoy de estudio, aprendizaje y comunicación de las futuras generaciones.</li> </ul> <p><b>MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Debe apoyarse el mejoramiento de la vivienda que aprovecha las energías naturales y que se ha construido con materiales naturales y locales y constituye un patrimonio logrado con gran esfuerzo.</li> <li>• Debe apoyar la recuperación – mejoramiento de la vivienda existente: Refuerzo de estructuras, cambio de cubierta, mejoramiento de pisos y área de preparación de alimentos-cocina, dotación de servicios básicos, crecimiento o aumento de áreas – habitación/es de acuerdo a nuevos requerimientos.</li> </ul> <p><b>ACCIONES COMPLEMENTARIAS Y NECESARIAS</b></p> <p><b>Sistema productivo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortalecimiento de la economía local</li> <li>• Generar procesos de asociatividad y de comercialización</li> <li>• Promover el desarrollo de propuestas tecnológicas alternativas de construcción.</li> </ul> <p><b>Fortalecimiento de capacidades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No debe ligarse únicamente a la formación técnica</li> <li>• Debe contribuir a potencializar las capacidades de cada miembro</li> <li>• Desarrollar propuestas que surjan de las necesidades locales</li> <li>• Promover y difundir el conocimiento y uso de tecnologías adecuadas, amigables con el medio ambiente y que acojan saberes ancestrales.</li> <li>• Incentivar el intercambio de conocimientos</li> </ul> <p><b>La participación y la organización comunitaria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Legitiman las políticas públicas y los procesos de desarrollo.</li> <li>• Es importante fortalecer el tejido social.</li> <li>• La participación comunitaria en el análisis de los problemas y definición de alternativas.</li> </ul> <p><b>Planes de ordenamiento territorial participativo.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que promueva la equidad y la justicia social-espacial.</li> <li>• Es necesario fortalecer la articulación urbano-rural, en equidad.</li> <li>• El campo – lo rural debe tener garantías de derechos humanos fomentando: la corresponsabilidad, la interacción y la convivencia entre lo urbano y lo rural.</li> </ul>	
--	---	--

	<p><b>Gestión Ambiental</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los asentamientos humanos deben ser contruidos en lugares que tengan las siguientes características: Tengan abastecimiento de agua, recolección de desechos sólidos. Y no seguir creando asentamientos humanos cada vez más dependientes y menos sostenibles. Se debe valorar los servicios ecosistémicos, generar procesos y productos de bajo impacto ambiental, implementar prácticas de reciclaje y reutilización y evaluar el impacto ambiental de todas las intervenciones</li> </ul> <p><b>Rol y actuar de los actores que deben promover e implementar la ley</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tener conocimiento de las competencias de las instituciones y actores locales.</li> <li>Crear relaciones adecuadas entre actores que sean parte del mismo proceso.</li> <li>Diálogo participativo y proactivo entre las instituciones y autoridades</li> <li>Coordinar acciones entre instituciones y organizaciones, para no duplicar acciones y optimizar esfuerzos y recursos</li> <li>Crear un fondo financiero con el aporte de todas las instituciones del estado y los otros actores.</li> <li>Apoyar a instancias técnico – sociales públicas y privadas que acompañen a las comunidades, recintos y sus procesos.</li> <li>Unir fuerzas y conocimiento llegando a un fin creativo, didáctico y práctico, partiendo de los problemas existentes.</li> <li>Dar las facilidades para que la comunidad participe, produzca, crezca etc. Sin caer en el paternalismo.</li> <li>Verificar de manera periódica el avance del proceso.</li> <li>Se debe reconocer no solo las necesidades sino también sus abundancias para mantenerlas y mejorarlas.</li> </ul>	
142.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los procesos productivos se asientan sobre una visión mercantilista, consumista.</li> <li>La vivienda es parte de ese sistema de producción en tanto se orienta a la recuperación de la fuerza de trabajo y a velar por las condiciones de salud de la mano de obra</li> <li>La participación ciudadana es un mecanismo de captación del respaldo popular para sostener la visión oficial</li> <li>Articulación urbana con lo rural orientado a la agricultura urbana y a la concentración poblacional en armonía con el campo</li> <li>El agua es el principal componente de los seres vivos por lo tanto debe ser un elemento estratégico</li> <li>El enfoque de la vivienda de interés social actual aporta a la segregación social</li> </ul>	Arq. Jorge Raza

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El crecimiento de la población del sector rural entra en contradicción con la capacidad productiva expresado en la subdivisión de la tierra disminuyendo la producción de las upas</li> <li>• El Derecho a la ciudad incluye el derecho a la vivienda, así como al disfrute del espacio público.</li> <li>• Contradicción de competencias entre GADS cantonal y provincial</li> </ul>	
143.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solo hay un proyecto exitoso en Salinas de Guaranda.</li> <li>• No puede haber intereses mercantiles</li> <li>• Deben fortalecerse los gobiernos autónomos descentralizados donde exista un tipo de cooperación estatal, privado y comunitario.</li> <li>• Estos proyectos deben estar dentro de los planes de ordenamientos territoriales.</li> <li>• Se debe evitar la especulación del suelo.</li> <li>• Tienen que actualizarse las leyes de expropiación para utilidad pública.</li> <li>• Debe fortalecerse los mecanismos de participación social y contraloría.</li> <li>• Los subsidios deben ser directos para los que realmente necesitan.</li> <li>• Debe constituirse un fondo social, con aportes del estado y de la parte privada</li> <li>• No puede estar regulado por el mercado inmobiliario</li> <li>• La selección de los beneficiarios debe ser bien claro</li> <li>• Debe tomarse en cuenta las limitaciones que van a tener los beneficiarios</li> </ul>	<b>Gaitan Villavicencio</b>
144.	<p><b>VIS y La necesidad de información</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La información sobre la población, la vivienda, las ciudades y el territorio es desactualizada o inexistente.</li> <li>• Se debería crear el Sistema de Información sobre Desarrollo Urbano y Vivienda. SIDUVI</li> </ul> <p><b>Vivienda rural existente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Noción fundamental: Vivienda productiva</li> <li>• Concepto: Mejoramiento</li> <li>• Financiación: Subsidio y préstamo</li> <li>• Montos mínimos</li> <li>• Modalidad: Autoconstrucción y Mingas</li> <li>• Gestión: Comunidades</li> <li>• Soporte: GAD parroquiales, Academia, Gremios profesionales</li> </ul> <p><b>Vivienda urbana existente</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda asentamientos informales y barrios</li> </ul>	<b>Jaime Vásconez Suárez (Consultor - Grupo de apoyo)</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Base: Titularización de los predios individuales y viviendas</li> <li>• Modelo: Vivienda productiva</li> <li>• Financiación: Subsidio y préstamo</li> <li>• Montos mínimos</li> <li>• Modalidad: Autoconstrucción, minga</li> <li>• Gestión: Organizaciones barriales y comunitarias</li> <li>• Soporte: Municipios, Academia, Gremios profesionales</li> </ul> <p><b>Vivienda informal con riesgos estructurales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reforzamiento estructural</li> <li>• Asesoría técnica necesaria</li> <li>• Financiación: Subsidio, préstamo y ahorro</li> <li>• Montos medios</li> <li>• Modalidad: Autoconstrucción con apoyo técnico</li> <li>• Gestión: Organizaciones barriales y comunitarias</li> <li>• Soporte: Municipios, Academia, Gremios profesionales</li> </ul> <p><b>Mejoras en los barrios la infraestructura y reducir riesgos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Titularización</li> <li>• Agua, alcantarillado, drenaje, energía y vías</li> <li>• Saneamiento. Seguridad, Transporte público</li> <li>• Equipamientos educación, salud, abastecimiento, recreación</li> <li>• Proyectos y presupuestos participativos</li> <li>• Gestión: municipal con control de la comunidad</li> </ul> <p><b>Vivienda urbana nueva por densificación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lotes vacantes</li> <li>• Renovación de unidades deterioradas</li> <li>• Subdivisión de unidades grandes</li> <li>• Incremento de altura</li> <li>• Conversión edificios no residenciales</li> <li>• Dos unidades por lote</li> <li>• Multiactoral, multimodal</li> </ul> <p><b>Vivienda urbana nueva por expansión</b></p>	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda urbana nueva en las áreas de expansión</li> <li>• Conversión suelo rural – urbano</li> <li>• Determinación de uso</li> <li>• Formas de subdivisión</li> </ul> <p><b>¿Cómo intervenir?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipos mínimos de soporte técnico</li> <li>• Seguimiento TICs</li> <li>• Líneas específicas por campo de intervención</li> <li>• Roles definidos y claros</li> <li>• Múltiples actores</li> </ul>	
145.	<p><b>Mejor localización asegura mejor reproducción de medios de vida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mayor acceso a fuentes de empleo y acceso a servicios para habitantes de VIS.</li> </ul> <p><b>Procesos de acompañamiento social aseguran mayor resiliencia socio espacial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejor si es producción social del hábitat con acompañamiento técnico-arquitectónico, técnico-social y criterios de gestión de riesgos.</li> </ul> <p><b>Imperiosa necesidad de una estructura de gobernanza urbana integrada</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Puntos anteriores solo se logran si existe un esquema de gobernanza, con procesos y roles claros de los actores que intervienen en la producción de VIS.</li> </ul> <p><b>PROYECTOS INMOBILIARIOS: MÁS DEL 20% PARA VIS</b></p>	<p><b>María Lorena Brito Escobar</b></p>
146.	<p><b>VIVIENDA SOCIAL Y CIUDAD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La duplicidad de funciones genera problemas, el rol de las instituciones debe ser clara</li> <li>• Se debe tener en cuenta tres aspectos importantes (justicia doméstica, justicia espacial y justicia ambiental)</li> </ul> <p><b>La ciudad de los doméstico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ciudad es el espacio público, lo doméstico no es privado</li> <li>• Trabajo, tienda, calle.</li> </ul> <p><b>El barrio:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La segregación: desigualdad</li> <li>• Comunidad con fisonomía propia: Hub aldea global</li> <li>• Unidad de planificación.</li> </ul>	<p><b>Fernando Carrión</b></p>

	<p><b>El vecindario</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conjunto de vecinos que son cercanos y semejantes, habitan con otros en barrio</li> </ul> <p><b>Lo doméstico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pertenencia a la casa (domus)</li> <li>• Pero como rolongación entorno</li> <li>• Vivienda: integrada, progresiva</li> </ul>	
147.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Una ley que no prevea un financiamiento permanente con la participación de todos los actores incluido los usuarios con su ahorro o mano de obra, queda solo en declaraciones liricas y a merced de los Gobiernos de turno.</li> <li>• Necesidad de incorporar el ahorro ciudadano al sistema de financiamiento de vivienda social</li> </ul> <p><b>Fondo Nacional de financiamiento Habitacional FONHABIT integrado por:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SISTEMA NACIONAL DE AHORRO HABITACIONAL</li> <li>• SISTEMA NACIONAL DE SUBSIDIOS DEL ESTADO</li> <li>• SISTEMA NACIONAL DE CREDITO HABITACIONAL</li> <li>• Todo manejado por un gran fideicomiso nacional con la participación del banco del Estado BDE y el sector privado para financiar al promotor y beneficiario con tasa VIP 4,8%.</li> </ul> <p><b>Sistema Nacional de Ahorro Habitacional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Este ahorro será requisito, para la concesión de subsidios, y/o créditos con tasa Subsidiada, destinados a compra, mejoramiento o ampliación de vivienda, el aspirante resuelve como y en que plazo completa un 10% de ahorro del crédito a solicitar. El subsidio es un premio al ahorro</li> </ul> <p><b>SISTEM ANACIONAL DE SUBSIDIO HABITACIONAL financiado por:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• % de los recursos del Presupuesto del Estado como un % del presupuesto destinado a Salud o Educación. ( + - 500 millones)</li> <li>• Transformar parte del bono de la pobreza en ahorro para vivienda. 10% (100 millones).</li> <li>• % Recursos de las concesiones mineras. (50 millones).</li> <li>• Aporte de créditos y donaciones de Organismos internacionales de desarrollo. (200 millones)</li> <li>• Captar fondos de inversión extranjeros con garantía soberana. FIBRAS.</li> <li>• 25 ctvs del saco de cemento y qq de hierro, de apoyo solidario de las empresas productoras. genera 60 millones anuales ( Ley de vivienda).</li> <li>• <b>TOTAL 900 MILLONES ANUALES</b></li> </ul>	Alberto Andino



	<p><b>El ahorro y la reserva nacional deben ser invertidos en cartera hipotecaria</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La cartera hipotecaria es la más segura del mercado Financiero.</li> </ul> <p><b>SISTEMA NACIONAL DE CREDITO HABITACIONAL</b> Alimentado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• % de los recursos del Presupuesto del Estado como un % del destinado a Salud o Educación. ( + - 500 millones)</li> <li>• 10% del encaje y Capital de empresas del Sistema financiero, debe invertirse en cartera hipotecaria. ( 100 millones )</li> <li>• Inversión de un % de las reservas para eventos catastróficos de las C. Aseguradoras (50 millones).</li> <li>• Líneas de crédito de largo plazo del BID, Banco Mundial, CAF (1000 millones).</li> <li>• Incorporación del BIESS e IESS al sistema nacional de crédito como un Banco mas, destinando prioritariamente fondos de inversión para Crédito Hipotecario a tasa sustentable. (1.500 millones)</li> </ul> <p><b>Desarrollo del sistema financier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apoyo y fortalecimiento a la C. T. H. para desarrollar el mercado secundario de hipotecas.</li> <li>• Reforma a la ley de instituciones financieras para posibilitar el crédito al beneficiario al inicio de la obra, mediante el Sistema de “CREDITO BIEN FUTURO” con hipoteca de derechos fiduciarios, que al terminar la obra se convierten en Primera hipoteca.</li> <li>• Impulso al mercado de valores con la titularización de proyectos habitacionales.</li> <li>• Impulso a captaciones de inversión con renta estabilizada de largo plazo en el mercado financiero. FIBRAS</li> <li>• Impulso al sistema de finanzas populares para ampliar la cobertura especialmente en el sector rural.</li> <li>• seguro hipotecario, para financiar hasta 90% valor casa, reforma para que la hipoteca pueda ser ejecutada mas agilmente.</li> <li>• Hay que coordinar con el ministerio de finanzas y La Junta de regulación Económica, para modificar la Ley de alianzas Público Privadas y Alianzas Estratégicas para que los terrenos aportados puedan servir de garantía para el financiamiento de los proy de viv social.</li> </ul>	
148.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los subsidios no son la única forma de financiamiento, pero son una</li> <li>• alternativa para los hogares en situación de pobreza. Se debe garantizar</li> <li>• que, si existen subsidios, estos se dirijan a estos sectores.</li> <li>• 2. Es necesario generar instrumentos que permitan cerrar brechas de género.</li> <li>• 3. Es necesario generar alternativas de acceso a financiamiento con tasas de</li> <li>• interés accesible. La banca pública es una alternativa.</li> </ul>	Vanessa Pinto

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4. Las fuentes de financiamiento deben garantizar el acceso de la población que no cuenta con un empleo formal</li> <li>• 5. Es necesario considerar el acceso a financiamiento de manera colectiva, por ejemplo a través de grupos organizados como las cooperativas.</li> </ul>	
<b>149.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se necesita políticas públicas para asegurar el desarrollo de este proyecto de interés social.</li> <li>• Es importante tener opciones de fuentes de financiamiento para que tenga éxito el proyecto</li> <li>• Es importante que los GADS puedan manejar recursos de cooperación internacional y poder acceder a créditos a bajos intereses.</li> <li>• Es importante que las viviendas tengan todos los servicios que faciliten a sus habitantes desenvolverse en la soiedad.</li> </ul>	<b>Pablo Dávalos</b>

Oficio Nro. MIDUVI-MIDUVI-2021-0570-O

Quito, D.M., 01 de septiembre de 2021

**Asunto:** Proyecto de Ley Orgánica de Hábitat y Vivienda

Abogado  
José Celestino Chumpi Jua  
**Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización,  
Competencias y Organización del Territorio**  
**ASAMBLEA NACIONAL**  
En su Despacho

De mi consideración

Reciba un cordial saludo, por medio del presente y conforme lo dispuesto por la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio de la Asamblea Nacional en Sesión Ordinaria Nro. 15 desarrollada el miércoles 25 de agosto de 2021, adjunto al presente sírvase encontrar la propuesta de Ley Orgánica de Hábitat y Vivienda trabajada por esta cartera de Estado con la finalidad de que sea analizada en la Comisión que usted tan acertadamente preside.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Lcdo. Dario Vicente Herrera Falconez  
**MINISTRO**

Anexos:

- 01\_09\_2021\_propuesta\_ley\_organica\_de\_habitat\_y\_vivienda0052290001630520626.doc

Copia:

Señora Abogada  
María Gloria Pérez Paredes  
**Coordinadora General Jurídica**

Señor Abogado  
Gonzalo Hugo Vera Gonzalez  
**Asesor Ministerial**

mp

# LEY ORGÁNICA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

## CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPIOS

**Artículo 1.- Objeto** .- La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, planificación, regulación, control y gestión del hábitat y la vivienda de interés social e interés público con el fin de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias en situación de pobreza, extrema pobreza y demás beneficiarios; así como, establecer los mecanismos para incentivar su construcción, en el territorio nacional.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación.**- La presente Ley rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para las entidades y organismos públicos, y para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que intervienen en los procesos de promoción, construcción, administración, financiamiento, otorgamiento de incentivos y beneficios, seguimiento y control de la vivienda de interés social e interés público.

**Artículo 3.- Principios del hábitat y vivienda:** El hábitat y vivienda se rige por los siguientes principios:

- 1. Sostenibilidad:** Entendida como el manejo racional de los recursos naturales de manera que se garantice la calidad de vida de la ciudadanía; así como, la satisfacción de necesidades, salud y seguridad de las futuras generaciones.
- 2. Planificación urbana y territorial:** La formulación de la planificación urbana deberá considerar la mitigación de sus efectos sobre el medio ambiente, así como, la adaptación al medio ambiente, exposición y riesgos climáticos. Para ello se promoverán procesos constructivos sostenibles, el desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, la innovación tecnológica e incorporación de conocimientos locales y ancestrales, para la construcción de pueblos y ciudades sostenibles, resilientes y ambientalmente seguras.
- 3. Accesibilidad:** Se refiere a la condición de acceso que presta la infraestructura urbanística y edificatoria para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, en condiciones de seguridad.
- 4. Igualdad:** El acceso a la vivienda de interés social y vivienda de interés público se gestionará sin discriminación y se respetarán los derechos establecidos en la

Constitución. Se concederán en igualdad de oportunidades, acceso a servicios y a condiciones para una vida digna, garantizando el derecho a la ciudad y asegurando el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación, el desarrollo y las intervenciones urbanas.

5. **Asequibilidad:** Los programas y proyectos de iniciativa pública deberán asegurar el otorgamiento de los subsidios, incentivos y diseño de otras estrategias para el acceso a la vivienda a familias de menores recursos que permitan lograr una vida digna.
6. **Respeto del patrimonio:** Se debe promover la revaloración y disfrute social del patrimonio cultural, natural y paisajístico, en todos los ámbitos del territorio.
7. **Integralidad ecosistémica:** La gestión de vivienda urbana y rural se basará en la integración y respeto de tierras, aguas y recursos vivos, y la promoción de su conservación y utilización sostenible de manera equitativa, participativa y descentralizada, en consideración de las costumbres y necesidades de la población según su cosmovisión y el respeto a los derechos humanos y los derechos de la naturaleza.
8. **Diversidad:** Las decisiones sobre hábitat y vivienda de interés social y e interés público debe reconocer, entender y respetar las diferencias o diversidades geográficas, económicas, institucionales, intergeneracionales, sociales, étnicas, lingüísticas, y culturales del país respecto a las necesidades y formas de asentamiento poblacional y formas de apropiación y conservación del hábitat natural y urbano.
9. **Participación ciudadana:** Se refiere a la intervención y cooperación activa de la sociedad civil en la toma de decisiones consensuadas y democráticas, la coproducción de los planes urbanos, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas, en las diferentes escalas de planificación urbana determinadas en la presente ley.
10. **Eficiencia:** Los trámites que requieran de la actuación del Estado aplicarán medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas, considerando procesos ágiles, simples, desconcentrados y aplicarán el principio de cooperación entre las instituciones públicas.

- 11. Habitabilidad:** Implica contar con un hábitat y vivienda seguro y saludable, con dotación de servicios básicos, respeto a la dignidad y el bienestar colectivo de los y las habitantes de las zonas urbanas y rurales.
- 12. Resiliencia:** El fortalecimiento de la capacidad de las ciudades o centros poblados para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse, oportuna y eficientemente, de los efectos de las amenazas que pudieran afectarla, de forma tal que se preserve y restaure sus estructuras y funciones básicas.
- 13. Movilidad sostenible:** La garantía de acceso a las oportunidades que ofrecen las zonas urbanas y rurales, a través de sistemas de transporte público, intermodal, accesible y asequible, con estrategias y medidas planificadas, infraestructura adecuada, que genere menores costos ambientales y que atienda las necesidades de edad, género y condición física de la ciudadanía.
- 14. Ubicación:** La vivienda debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a las opciones de empleo o incorporación productiva de sus miembros, así como acceso a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. La vivienda no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables.
- 15. Vivienda durable y progresiva:** Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento de las familias.
- 16. Organización comunitaria:** Los programas de vivienda de interés social deberán contar con el acompañamiento de gestores sociales que promuevan la organización de la comunidad y una adecuada convivencia entre los beneficiarios, en el marco de la pluriculturalidad.

## **CAPÍTULO II**

### **PLANIFICACIÓN NACIONAL Y LOCAL**

**Artículo 4.- De la planificación nacional.-** El ente rector de hábitat y vivienda formulará el instrumento de planificación nacional de hábitat y vivienda que contendrá los lineamientos de política, objetivos, metas e indicadores de gestión relacionados con la vivienda a nivel nacional y local.

Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda realizar el seguimiento y evaluación del cumplimiento del instrumento de planificación nacional de hábitat y vivienda. Su observancia es obligatoria para todos los niveles de gobierno.



**Artículo 5.- De la planificación local.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos planificarán de manera local en materia de hábitat y vivienda, articulados entre sí, para lo cual deberán considerar obligatoriamente el contenido del Plan Nacional de Desarrollo, la política nacional sectorial, y el instrumento de planificación nacional de hábitat y vivienda.

La planificación local de hábitat y vivienda será parte integrante de su plan de uso y gestión del suelo.

Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales deberán planificar dentro de su circunscripción en materia de hábitat y vivienda, para lo cual deberán considerar la planificación cantonal en materia de hábitat y vivienda.

La planificación de los gobiernos autónomos descentralizados tendrán como objetivo establecer políticas, lineamientos y metas respecto del uso, la ocupación y la tenencia del suelo urbano y rural con enfoque en la gestión de riesgos, asegurar el derecho al hábitat y al acceso universal a la vivienda digna, planificar el desarrollo habitacional, urbano y rural que comprenda la dotación de servicios, espacios públicos y áreas verdes y formular los correspondientes programas de subsidios y financiamiento para vivienda de interés social y público.

**Artículo 6.- Criterios para la planificación.-** El ente rector de hábitat y vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados a más de la normativa técnica que expida el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, para el desarrollo de las políticas y la planificación del hábitat seguro y saludable, para un desarrollo urbano sostenible, equitativo, inclusivo, diverso e integrador, y para su conducción, establecimiento y evaluación, considerarán:

1. La realidad nacional con las particularidades territoriales físicas, ambientales, socioculturales, entre otras.
2. Las densidades y renovación urbana.
3. Uso, conservación y gestión del espacio urbano y rural.
4. Criterios de densificación, consolidación e infraestructuras completas de las áreas urbanas y rurales para la localización e integración socio espacial, priorizando: cercanía a áreas de centralidad, facilidades de accesibilidad y conectividad, nivel de consolidación urbana, cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.
5. Uso del suelo encaminado al bien común.
6. Reducción de vulnerabilidad y riesgo de desastres.
7. Reducción de desigualdad urbana y territorial.

### **CAPÍTULO III**

#### **HÁBITAT**

**Artículo 7.-Del hábitat.-** Es el 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 central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

El hábitat seguro y saludable, integra procesos para el 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 pleno de la ciudadanía, para lo cual se contemplará la realidad nacional y local.

El hábitat incluye dimensiones económicas, sociales, culturales, urbanas y ambientales vitales para un real desarrollo sostenible, e implica la vivienda, salud, recreación, seguridad, educación, oportunidades de trabajo, servicios e infraestructura urbana, cohesión social, agua y ambiente sano, para garantizar la calidad de vida.

Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda emitir la política pública respecto al hábitat.

**Artículo 8.- Derecho a la ciudad.-** Es el derecho de las personas a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, garantizando el acceso a los servicios que se aglomeran en la ciudad, y estando sujeto a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.

El derecho a la ciudad comprende el acceso al hábitat seguro y saludable, a vivienda adecuada y digna, a la participación ciudadana efectiva y al acceso a la información; a la propiedad en todas sus modalidades; al acceso y uso en condiciones no discriminatorias de los espacios, equipamientos y servicios públicos, garantizando el acceso a personas con discapacidad y a las minorías; a recurrir al órgano competente para exigir el cumplimiento de la normativa en acondicionamiento territorial, planificación, uso y gestión del suelo y desarrollo urbano en las actuaciones de instituciones públicas o privadas.

**Artículo 9.- Deberes de las personas en la producción de un hábitat seguro y saludable.-** Todas las personas tienen el deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales, el patrimonio cultural, conservar y usar racionalmente los espacios y bienes públicos y privados.

**Artículo 10.- De la convivencia en comunidad.-** En el caso de viviendas de interés social construidas en propiedad horizontal, tierras comunitarias o asociativas el gobierno central a través de la entidad competente y el gobierno autónomo descentralizado provincial, municipal o metropolitano garantizarán la capacitación y sensibilización sobre prácticas para la convivencia armónica y solidaria entre los copropietarios, así como para el mantenimiento de las áreas comunes.

## **CAPÍTULO IV SUELO PARA VIVIENDA**

### **Sección primera Suelo para vivienda de interés social**

**Artículo 11.- Suelo para vivienda de interés social.-** Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las zonas urbanas y rurales con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario.

**Artículo 12.- Habilitación de suelo para la edificación.-** Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por las entidades públicas, privadas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, siempre y cuando se asegure:

1. El uso y función de los predios que formen parte del banco de suelo, cumpla con las disposiciones emitidas por el ente rector de hábitat y vivienda en calidad de administrador nacional en caso de vivienda de interés social.
2. El uso y función de los predios que formen parte del banco de suelo, cumplan con lo establecido en cada uno de los planes de uso y gestión de suelo en cada jurisdicción cantonal, priorizando su utilización y localización para el desarrollo de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.
3. Los predios que ingresarán al banco de suelo, cumplan con los requisitos definidos para las etapas de calificación, que constituyen el registro de predios,

categorización, verificación de predios, calificación de predios, y aprobación de predios.

4. Los predios que ingresarán al banco de suelo, consideren las afectaciones por vulnerabilidad a riesgos, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, usos productivos o agrícolas, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

**Artículo 13.- Producción social del hábitat para acceso al suelo.-** La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

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

**Artículo 14.- Institucionalidad de la Regularización de la Tenencia de Suelo.-** El Estado regularizará la tenencia del suelo en los asentamientos humanos de hecho en el área urbana y rural con fundamento en el principio de colaboración, coordinación y cooperación de los diferentes niveles de gobierno, de la siguiente manera:

1. La autoridad agraria nacional, tendrá la competencia para adjudicar suelo con fines de producción agropecuaria en tierras rurales de propiedad estatal.
2. El ente rector de hábitat y vivienda, tendrá la competencia para el otorgamiento de los títulos de adjudicación de las tierras estatales rurales en posesión de campesinos y campesinas en áreas edificadas destinadas u ocupadas para vivienda y otros usos, siempre y cuando estos impliquen la prestación lícita de un servicio a favor de la comunidad, previo cumplimiento de requisitos definidos en la Ley.
3. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, tendrán la competencia para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y su titularización en zonas urbanas.

**Artículo 15.- Incentivos económicos para la regularización de la tenencia del suelo.-** De acuerdo con el procedimiento para la regularización de tierras, la autoridad administrativa municipal o metropolitana competente otorgará un incentivo que permitirá

una adjudicación libre de gravamen y aranceles a la comunidad de un asentamiento urbano o a posesionarios de las áreas rurales.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO**

#### **Sección Primera**

##### **Rectoría, atribuciones y deberes**

**Artículo 16.- Rectoría.** La rectoría y definición de la política pública de hábitat y vivienda de interés social e interés público le corresponde al ministerio que ejerce la competencia de hábitat y vivienda. Se regirá por los principios establecidos en la Constitución de la República y en el Plan Nacional de Desarrollo, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados.

**Artículo 17.- Atribuciones.-** Corresponde al ente rector:

1. Emitir la política pública sobre vivienda de interés social y de interés público, y los parámetros técnicos generales para la estructuración y ejecución de planes, programas y proyectos que garanticen una vivienda adecuada y digna y un hábitat seguro y saludable.
2. Planificar, al amparo de las políticas públicas sectoriales, el desarrollo, construcción y financiamiento de vivienda a nivel nacional, en concordancia con los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo.
3. Definir la población beneficiaria de vivienda de interés social en coordinación con el ente rector inclusión económica y social y el ente rector de planificación nacional.
4. Ejecutar, de manera directa o a través delegación a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria, los planes, proyectos y programas destinados a la construcción o mejora de vivienda de interés social en sus distintas modalidades, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.
5. Prestar asistencia técnica a los gobiernos autónomos descentralizados para el desarrollo de planes, proyectos y programas de vivienda de interés social y de interés público

6. Investigar y desarrollar tecnologías adecuadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social y de interés público. Esta tecnología podrá ser compartida con los gobiernos autónomos descentralizados y agentes privados y de la economía popular y solidaria sin ningún costo, mientras se apliquen para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social. Para el cumplimiento de esta atribución se podrá celebrar convenios con instituciones educación superior y organismos afines.
7. Establecer el procedimiento para la calificación y aprobación de proyectos de vivienda de interés social y de interés público.
8. Regular la construcción y asignación de viviendas de interés social con subsidio total del Estado, así como, la aplicación del subsidio correspondiente para este segmento de vivienda.
9. Regular las titulaciones y reversiones de las viviendas de interés social con subsidio total del Estado; así como, los derechos y obligaciones de los beneficiarios de las viviendas con subsidio total del Estado.
10. Cumplir con las demás atribuciones y deberes establecidas en el ordenamiento jurídico.

## **Sección Segunda**

### **Competencias de los gobiernos autónomos descentralizados**

**Artículo 18.- Atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados.** Son atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales y municipales y metropolitanos, en el ámbito de sus competencias:

1. Elaborar e implementar el instrumento de planificación local en materia de hábitat y vivienda de su respectiva circunscripción territorial, el mismo que será un insumo de su plan de desarrollo y ordenamiento territorial y parte integrante de su plan de uso y gestión del suelo.
2. Desarrollar sus planes, proyectos y programas destinados a la construcción y financiamiento vivienda de interés social, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos y en el ámbito de sus competencias.
3. Desarrollar sus planes, proyectos y programas de mejora a la vivienda precaria.



4. Delegar a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria la ejecución de proyectos y programas para la construcción de vivienda de interés social en sus distintas modalidades de acuerdo con la ley.
5. Las demás atribuciones y deberes establecidos en el ordenamiento jurídico.

**Artículo 19.- Atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.** A más de las atribuciones determinadas en el artículo precedente, a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, en el ámbito de su competencia, les corresponde:

1. Habilitar el suelo requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio. La identificación y gestión correspondiente a su competencia, responderá a los programas y proyectos en los que haya participado cada gobierno autónomo descentralizado municipal previamente a la solicitud de identificación de suelo habilitado.
2. Emitir informe previo relativo al predio donde se va a desarrollar el proyecto de vivienda de interés social.
3. Otorgar los permisos y autorizaciones que cumplan con los presupuestos y requisitos técnicos y formales para la edificación, construcción o mejoramiento de vivienda de interés social y de interés público.
4. Regular los procedimientos simplificados para la ejecución y construcción de iniciativas públicas, privadas y mixtas de vivienda de interés social, de conformidad con la ley.
5. Aprobar planes parciales para la delimitación de las unidades de actuación urbana en las que se desarrollarán proyectos de vivienda de interés social. La iniciativa de estos planes puede provenir de cualquier nivel de gobierno. Será obligatoria la aprobación de un plan parcial en el caso que se requiera construir en suelo de expansión urbana.
6. Gestionar los pagos realizados en especie como consecuencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo, para la construcción de vivienda de interés social o de suelo destinado para la construcción de vivienda de interés social; y,

7. En el caso de los distritos metropolitanos y en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.
8. Ejecutar proyectos de vivienda de interés social en su circunscripción territorial, mediante las diferentes modalidades de gestión.
9. Establecer y otorgar incentivos para el acceso a proyectos de vivienda de interés social impulsados por el mismo gobierno local.

### **Sección tercera**

#### **Consejo Ciudadano Sectorial de Hábitat y Vivienda de Interés Social**

**Artículo 20.- Consejo ciudadano sectorial.-** El ente rector de hábitat y vivienda conformará e implementará el consejo ciudadano sectorial de hábitat y vivienda de interés social que tendrá por objeto ser la instancia sectorial de diálogo, deliberación y seguimiento de las políticas públicas de carácter nacional y sectorial en la materia. Además, constituirá un mecanismo para la discusión de los lineamientos y seguimiento de la evolución de las políticas ministeriales y estará integrado de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana.

### **Sección Cuarta**

#### **Registros de proyectos de vivienda de interés social y de interés público**

**Artículo 21.- De la herramienta informática** El órgano rector en hábitat y vivienda implementará una herramienta informática que permita el registro de proyectos de vivienda de interés social y público de iniciativa pública, privada o cooperación mixta, así como el registro de y el acceso a la ciudadanía a los proyectos de vivienda de interés social y público.

**Artículo 22.- Registro de proyecto.** Los proyectos de vivienda de interés social y de interés público de iniciativa pública, privada, cooperación mixta deberán registrarse en la herramienta informática establecida para el efecto.

El ente rector de hábitat y vivienda regulará los requisitos y procedimiento para el registro de los proyectos.

**Artículo 23.- Registro de beneficiarios.** Para acceder a los beneficios contemplados en esta Ley las personas deberán registrarse en la herramienta informática establecida para el efecto, adjuntando los requisitos establecidos por el ente rector en hábitat y vivienda.

En base a la documentación presentada, el ente rector en hábitat y vivienda determinará el tipo de vivienda al cual podrá postular el beneficiario.

## **CAPÍTULO VI VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO**

**Artículo 24.- Vivienda.-** Para efectos de esta Ley la vivienda podrá ser de interés social y de interés público.

### **Sección Primera Vivienda de Interés Social**

**Artículo 25.- Vivienda de interés social (VIS).-** La vivienda de interés social es la solución de vivienda destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios que tienen necesidad de vivienda propia y que no han recibido un beneficio similar previamente.

La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social; así como, los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.

Los programas de vivienda de interés social podrán gestionarse directamente, o a través de gestión delegada, de alianzas estratégicas, alianzas público privadas o cualquier otro mecanismo establecido en la legislación vigente. El valor máximo de las viviendas de interés social será determinado mediante el reglamento correspondiente.

**Artículo 26.- De las características esenciales de las viviendas de interés social.** En los proyectos de desarrollo inmobiliario de vivienda de interés social, en todos sus segmentos, se deberá considerar la región y el piso climático en el cual se va a emplazar; así como, el número de integrantes, las características y necesidades de habitabilidad del núcleo familiar de la persona beneficiaria.

Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda aprobar o registrar los proyectos de vivienda de interés social, según corresponda, de conformidad con la normativa que emita para el efecto.

**Artículo 27.- De los segmentos y sub segmentos de vivienda de interés social.-** Las viviendas de interés social se clasifican en los siguientes segmentos y sub segmentos:

**1. Primer segmento.-** Son las viviendas de interés social que cuentan con subsidio del 100% por parte del Estado destinadas para beneficiarios en situación de pobreza o vulnerabilidad que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización regulados por el ente rector de hábitat y vivienda.

**2. Segundo segmento.-** Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se subdividen en:

a. Vivienda de interés social con modalidad de arrendamiento con opción a compra. Los beneficiarios de este subsegmento pueden recibir subsidios del Estado y tasa de interés preferencial en virtud del cumplimiento de los requisitos y parámetros del análisis de calificación socio - económico del núcleo familiar; así como, de las condiciones de asignaciones y reversiones de las viviendas determinados por el ente rector de hábitat y vivienda.

b. Vivienda de interés social con subsidio inicial del Estado y modalidad de crédito hipotecario que podrá tener tasa de interés preferencial. Los beneficiarios de este subsegmento deben cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan los préstamos hipotecarios, en el marco de lo establecido por el ente rector de política y regulación financiera.

**3. Tercer segmento.-** Viviendas de interés social con modalidad de crédito hipotecario con tasa de interés preferencial. Los beneficiarios de este segmento deben cumplir los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan los préstamos hipotecarios, en el marco de lo establecido por el ente rector de política y regulación financiera.

## **Sección Segunda**

### **Arrendamiento social con opción de compra**

**Artículo 28.- Definición.** Se entenderá por arrendamiento social con opción de compra al mecanismo contractual celebrado por escrito, por el cual, la entidad autorizada en calidad de arrendador se obliga a ceder temporalmente al beneficiario el uso y habitación de un bien inmueble de vivienda de interés social, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo forzoso y un plazo máximo para ejercer la opción de compra, que se establecerá en el respectivo contrato.

**Artículo 29.- Del terreno para las viviendas con subsidio parcial del Estado con arrendamiento con opción a compra.-** Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra pueden construirse en proyectos mixtos y en terreno de propiedad del Estado o en terrenos de propiedad del promotor/constructor.

**Artículo 30.- Finalidad.** La finalidad del arrendamiento social con opción de compra es promover la generación de espacios de inversión para promotores inmobiliarios, personas naturales, jurídicas, nacionales o extranjeras en 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 31.- Regulación.** La regulación, gestión y coordinación del mecanismo de arrendamiento social con opción de compra será ejercido por el ente rector de hábitat y vivienda. Tendrá la facultad para definir el plazo de duración de los contratos de arrendamiento social, y los demás requisitos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del arrendamiento social para lo cual emitirá la regulación necesaria que precautelen el principio de atención a las familias en situación de necesidad para acceder a la propiedad de una vivienda bajo esta modalidad.

**Artículo 32.- Beneficiarios.** La selección de los beneficiarios para esta modalidad de arrendamiento con opción a compra debe sujetarse a lo dispuesto en la normativa emitida por el ente rector de hábitat y vivienda para el efecto.

**Artículo 33.- Subsidio estatal.** El Estado puede otorgar al beneficiario un subsidio que será determinado por el ente rector de vivienda para la vivienda de interés social bajo modalidad de arrendamiento con opción a compra, y emitirá la normativa necesaria para la implementación de esta modalidad.

El Estado deberá aplicar los incentivos legales establecidos para la inversión a los proyectos que tengan la calificación de proyecto de arrendamiento social bajo la reglamentación que se dicte para el efecto.

**Artículo 34.- Incentivos.** En el caso de los proyectos de arrendamiento social, dichos proyectos gozarán de los mismos incentivos para la construcción de proyectos de vivienda de interés social.

El sistema financiero público y privado, y de la economía popular y solidaria, podrán desarrollar y generar proyectos inmobiliarios con esta finalidad, para lo cual contará con todos los incentivos previstos en la presente ley.

**Artículo 35.- Formalidades del contrato de arrendamiento social con opción de compra.** A más de las formalidades 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 36.- Prohibición a los arrendadores.-** El arrendador no podrá transferir la propiedad del bien inmueble a una persona diferente del arrendatario o arrendarlo con opción de compra a otra persona, a menos que haya procedido a la rescisión del contrato de mutuo acuerdo por las partes, documento que deberá estar elevado a escritura o por incumplimiento de al menos cuatro cuotas consecutivas, declaradas en sentencia por autoridad judicial. En ambos casos se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 37.- Efectos del cumplimiento del contrato de arrendamiento social con opción de compra.-** El cumplimiento de todas las cuotas establecidas en el contrato de arrendamiento social con opción de compra, faculta al arrendatario para exigir al propietario la transferencia de dominio. En este caso se suscribirá la respectiva escritura pública de compraventa que se acogerá a las exenciones tributarias establecidas en esta Ley, la cual se registrará en el Registro de la Propiedad.

En el caso que el arrendador no compareciera o se negara a comparecer a la suscripción de la respectiva escritura de compraventa, el arrendatario podrá demandarlo en el procedimiento sumario, con la finalidad de que el juez disponga, la transferencia de dominio mediante sentencia que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad. El arrendatario deberá adjuntar a la demanda la escritura pública de arrendamiento con opción de compra debidamente registrada en el Registro de la Propiedad y los comprobantes de todos los pagos establecidos en dicho contrato. Se presumirá que se encuentran pagadas todas las cuotas anteriores cuando el arrendatario presente los comprobantes suscritos por el arrendador de las tres últimas cuotas.

**Artículo 38.- Devolución del inmueble.-** El arrendatario que no ejerza la opción de compra o en caso de que no cumpla con las condiciones para su ejercicio, debe proceder a la devolución del inmueble al término del contrato. La devolución se hará al arrendador a la fecha de vencimiento del contrato, salvo que las partes de mutuo acuerdo y en forma expresa prorroguen el arrendamiento, con o sin dicha opción.

De prorrogarse el arrendamiento sin ejercer la opción de compra ni considerarse la misma en el contrato prorrogado, se le aplican las disposiciones señaladas en la Ley.

Este hecho no conlleva la devolución de ningún concepto dinerario a favor del arrendatario, ya que los pagos realizados en el marco del presente contrato, no constituyen pagos a cuenta para la adquisición del inmueble.

**Artículo 39.- Recuperación del inmueble por parte del arrendador.-** El arrendador en caso de incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, por terminación en caso de vencimiento del plazo o de mutuo acuerdo, o por uso distinto al previsto para el inmueble,



tendrá derecho a recuperar inmediatamente el inmueble arrendado mediante el procedimiento sumario.

**Artículo 40.- Acompañamiento.-** El ente rector de hábitat y vivienda, directamente o a través de su delegado, realizará el acompañamiento social pertinente para garantizar la convivencia pacífica y organizada entre los beneficiarios de este tipo de viviendas.

### **Sección Tercera**

#### **Prohibiciones y divergencias**

**Artículo 41.- Prohibición para los beneficiarios.-** Los beneficiarios de vivienda de interés social no podrán enajenar la vivienda en al menos diez años contados desde la transferencia de dominio, circunstancia que deberá ser anotada en el título de propiedad que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 42.- Divergencias entre lo aprobado y construido.-** En caso de divergencias entre lo aprobado y lo construido, los promotores responsables de los proyectos serán sancionados por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 43.- Incumplimiento del proyecto.** Los profesionales responsables de los proyectos y los promotores que no terminen las obras en los plazos y condiciones aprobados serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento del valor del proyecto, sin perjuicio de su obligación de concluirlos en el plazo que el ente rector de hábitat y vivienda o el gobierno autónomo descentralizado determine, según corresponda. De incurrir nuevamente en demora será sancionado con el noventa por ciento del valor del proyecto, en cuyo caso la autoridad utilizará esos recursos para la terminación del proyecto.

**Artículo 44.- Defectos constructivos graves.** En caso de que existan defectos de construcción que no puedan ser subsanados y que afecten la seguridad de la vivienda, los promotores responsables de los proyectos serán sancionados de conformidad con la ley, sin perjuicio de devolver los valores invertidos por los beneficiarios de la vivienda.

También serán sancionados los responsables del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que emitieron las autorizaciones de manera negligente, si los problemas constructivos podían haber sido detectados en la documentación presentada por los responsables de los proyectos.

## **Sección Cuarta**

### **Vivienda de Interés Público**

**Artículo 45.- Vivienda de interés público (VIP).**- La vivienda de interés público es la solución de vivienda destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado pueden alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia y que no han recibido un beneficio similar previamente.

Corresponde a la entidad encargada de la política y regulación en materia financiera determinar la tasa de interés preferencial y demás condiciones de acceso y crédito, propendiendo a la rapidez de la colocación y a la utilización de mecanismos de subrogación automática de créditos hipotecarios de construcción de proyectos inmobiliarios con créditos hipotecarios de adquisición de viviendas.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés público se realizará mediante las instituciones del sistema financiero nacional que otorguen el crédito hipotecario.

Los proyectos de vivienda de interés público podrán realizarse a través de alianzas estratégicas o alianzas público privadas, de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 46.- Vivienda de interés público para subsidio.**- El gobierno central o los gobiernos autónomos descentralizados podrán disponer parte del proyecto destinado a los programas de vivienda de interés social a la construcción de unidades de vivienda de interés público, que serán vendidos a precios de mercado, cuyos recursos servirá para financiar y subsidiar a los beneficiarios de las unidades de vivienda de interés social. En ningún caso, el suelo destinado a vivienda de interés público será superior al destinado para la vivienda social.

## **Sección Quinta**

### **Otros Beneficios**

**Artículo 47.- Vivienda recuperable.** – El Estado a través del ente rector de hábitat y vivienda, promoverá la recuperación de la vivienda existente, para los grupos en situación de vulnerabilidad social.

Las soluciones irán dirigidas a dueños de vivienda recuperable apuntando a la disminución del déficit cualitativo de vivienda.

Los requisitos, requerimientos y condicionantes para la obtención de las soluciones de vivienda recuperable estarán determinados en los instrumentos expedidos por el ente rector en hábitat y vivienda.

**Artículo 48.- Recuperación y rehabilitación de inmuebles patrimoniales.-** El Estado a través de los distintos niveles de gobierno desarrollará mecanismos y programas de apoyo a la recuperación y rehabilitación de inmuebles patrimoniales, priorizando su uso para vivienda de interés social para reactivar de la vida comunitaria o vecinal. En esta vivienda el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados establecerán incentivos adicionales a los contemplados en esta Ley.

**Artículo 49.- Valoración en suelos destinados a vivienda de interés social.** Los inmuebles de propiedad pública que sean destinados a los planes de vivienda de interés social contemplados en esta Ley, sea como vivienda nueva o con el objeto de repotenciación o rehabilitación de edificaciones para vivienda de interés social, se podrán vender a los beneficiarios a un valor inferior al catastral. Además, en caso de vivienda de interés social correspondiente al primer segmento, el Estado, en cualquiera de sus niveles, podrá subvencionar a los beneficiarios la totalidad del valor del inmueble.

En el caso de proyectos de iniciativa de los gobiernos autónomos descentralizados o sus empresas será el órgano legislativo el que establezca el valor de los inmuebles, en función del informe técnico realizado por la unidad administrativa competente. Para los proyectos de iniciativa del Gobierno Central será la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda la que fije el valor de los inmuebles.

## **CAPÍTULO VII**

### **INCENTIVOS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 50.- Otros incentivos en proyectos de vivienda de interés social.-** Adicional a la entrega de vivienda de interés social y de forma complementaria el Estado ecuatoriano a través de los parámetros y procedimientos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda podrá conceder los siguientes incentivos en proyectos de vivienda de interés social:

1. Incentivos para ampliaciones y adecuaciones de vivienda.- Destinado para ampliar y/o adecuar viviendas que requieren crecimiento de superficie, reforzamiento estructural o similares; bajo selección y análisis socio económico de cada caso.
2. Incentivos para obras de agua y saneamiento ambiental.- Destinado a implementar obras y/o equipamientos para la dotación de agua, alcantarillado y/o electricidad en los terrenos en donde se construyan o construyeron viviendas de interés social.

3. Incentivos para titulaciones de terrenos. Para los trámites y procesos de titulación de los terrenos en donde se construyan viviendas de interés social.
4. Incentivos para casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o de fuerza mayor que permitan la construcción de viviendas irrecuperables o la reconstrucción y reparación de viviendas recuperables.
5. Incentivos para construcción de viviendas de pueblos y nacionalidades del Ecuador en terrenos comunitarios y/o asociativos, así como en el régimen especial de galápagos. Destinados a la construcción participativa de la comunidad de viviendas adaptadas a la cosmovisión, al entorno natural y ambiental de las comunidades donde se asientan y habitan los pueblos y nacionalidades del Ecuador, en terrenos comunitarios y/o asociativos, así como en el régimen especial de galápagos.

El valor del incentivo en estos casos dependerá de los materiales utilizados en la construcción de las viviendas, así como del transporte requerido para el acceso a los territorios u otras condiciones y necesidades identificadas, conforme lo determine el ente rector de hábitat y vivienda.

Los incentivos de vivienda podrán ser ejecutados directamente por el ente rector de hábitat y vivienda, o a través de las empresas públicas o privadas, así como también por los gobiernos autónomos descentralizados provinciales y municipales o metropolitanos.

**Artículo 51.- Incentivos tributarios.-** Las operaciones de crédito que financien los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda estará exonerada de toda clase de impuestos.

La transferencia de terrenos que se destinen a programas de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda estará exonerada del 80% de todos los impuestos fiscales, municipales y especiales, salvo el impuesto a la utilidad derivada de la compra-venta de predios urbanos o rurales.

**Artículo 52.- Líneas de crédito.-** El Banco de Desarrollo del Ecuador mantendrá una línea de crédito en favor del sistema mutualista ecuatoriano y a las cooperativas de vivienda, para el financiamiento de programas de vivienda de interés social, calificados por el ente rector de hábitat y vivienda. Al menos el 50% del monto de la línea de crédito referida se destinará a la construcción de vivienda de interés social en las zonas rurales o en préstamos directos para tal fin a los campesinos.

El Directorio del Banco de Desarrollo del Ecuador señalará los términos y condiciones de las líneas de crédito.

## **CAPÍTULO VIII**

### **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO MUNICIPAL**

**Artículo 53.- Procedimiento administrativo simplificado para la construcción de la vivienda de interés social.-** En los casos que se requiera la aprobación municipal o metropolitana para la construcción o edificación de vivienda de interés social, se aplicará un procedimiento simplificado de declaración responsable, garantizando la eficiencia en los procesos, empleando un mecanismo declarativo, digital y automático, sometido a revisión o control ex post.

**Artículo 54.- Declaración responsable.-** Los promotores o constructores de vivienda de interés social, declararán bajo su responsabilidad que cumplen con los requisitos establecidos en la normativa vigente para la construcción o edificación de proyectos de vivienda de interés social, que disponen de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener su cumplimiento durante el período de tiempo inherente a dicha actividad, podrán solicitar el título habilitante para el inicio de la construcción.

Será de estricta responsabilidad de los promotores la declaración efectuada 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. La autoridad podrá verificar o comparar en cualquier momento dicha información.

**Artículo 55.- Del procedimiento.-** Una vez realizada la declaración responsable e ingresada la documentación habilitante, automáticamente se emitirá el título habilitante para la construcción.

Una vez otorgado el título habilitante bajo declaración responsable para la construcción, estos tendrán una vigencia de 60 días, a partir de la emisión del mismo; y estarán sujetos a un control posterior por parte de las unidades correspondientes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, las mismas que dentro del término de 30 días deberán emitir un pronunciamiento final, contado a partir de la fecha de emisión de los mencionados títulos.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales desarrollarán la normativa local correspondiente para desarrollar el procedimiento, la plataforma digital y los formatos correspondientes para su obtención.

**Artículo 56.- Solicitud ante la misma autoridad.** Aquellas solicitudes que requieran el otorgamiento, por parte de la misma autoridad, de otras autorizaciones o certificados municipales o metropolitanos que se encuentren vinculadas a aquella, se tramitarán todas conjuntamente en el mismo procedimiento, correspondiéndole al propio órgano administrativo competente, coordinar sus actuaciones con las demás autoridades en beneficio del administrado.

La documentación o información que se adjunte a la solicitud incluirá la requerida para las otras autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las autorizaciones otorgadas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de estas en el título jurídico respectivo que se expida.

**Artículo 57.- Control posterior.-** Las unidades de regulación, revisión, aprobación y de control de territorio, urbanismo, edificaciones, catastro, avalúos o las que hagan sus veces, verificarán el cumplimiento de las normas administrativas y de edificación en el plano arquitectónico y en la información ingresada en el sistema municipal respecto del proyecto a edificarse y sobre el manejo de los desechos sólidos no peligrosos, de conformidad con lo dispuesto por el ente rector de hábitat y vivienda.

La aplicación del procedimiento declarativo y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal o nacional vigente, al solicitante, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

**Artículo 58.- Obligación de remitir información.-** El ente rector de hábitat y vivienda remitirá a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo la información pertinente en materia de vivienda de interés social y público con la finalidad de que la Superintendencia realice el control correspondiente.

## **CAPÍTULO IX**

### **INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 59.- Responsabilidad de profesionales a cargo de los proyectos y los promotores.** Los profesionales que suscriban los planos arquitectónicos y de ingenierías y los promotores de los proyectos de vivienda de interés social serán responsables civil, administrativa y penalmente por los diseños aprobados, construcción, así como también por la calidad de materiales empleados en el desarrollo del proyecto.



**Artículo 60.- Divergencias entre lo aprobado y construido.** En caso de divergencias entre lo aprobado y lo construido, los profesionales responsables de los proyectos y los promotores serán sancionados por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano de conformidad con la normativa vigente.

**Artículo 61.- Incumplimiento del proyecto.** Los profesionales responsables de los proyectos y los promotores que no terminen las obras en los plazos y condiciones aprobados serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento del valor del proyecto, sin perjuicio de su obligación de concluirlos en el plazo que el ente rector de hábitat y vivienda o el gobierno autónomo descentralizado, según corresponda, determine. De incurrir nuevamente en demora será sancionado con el noventa por ciento del valor del proyecto, en cuyo caso la autoridad utilizará esos recursos para la terminación del proyecto.

**Artículo 62.- Defectos constructivos graves.** En caso de que existan defectos de construcción que no puedan ser subsanados y que afecten la seguridad de la vivienda, los profesionales responsables de los proyectos serán sancionados de conformidad con la ley, sin perjuicio de devolver los valores invertidos por los beneficiarios de la vivienda.

También serán sancionados los responsables del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que emitieron las autorizaciones de manera negligente, si los problemas constructivos podían haber sido detectados en la documentación presentada por los responsables de los proyectos.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** En los predios de dominio privado de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados o Gobierno Central que no tengan uso y que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial municipal o metropolitano pueden ser utilizados para la implantación de vivienda serán destinados a proyectos de vivienda de interés social.

Se podrán suscribir convenios de cooperación entre los distintos niveles de gobierno y con el sector privado para la implementación de estos proyectos.

**SEGUNDA.** Excepcionalmente a lo establecido en el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados podrán subsidiar total o parcialmente el suelo y/o vivienda para proyectos de interés social a particulares, en aquellos proyectos previamente registrados ante el ente rector de vivienda y hábitat.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.** El ministerio rector de hábitat y vivienda, en un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de publicación de esta Ley en el Registro Oficial, expedirá la normativa técnica necesaria, en el marco de su competencia, para la aplicación de esta Ley, de conformidad con esta Ley.

**SEGUNDA.** El ente rector de hábitat y vivienda, en un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de publicación de esta Ley en el Registro Oficial, expedirá el formulario normalizado que contendrá las condiciones, documentación y características mínimas para las solicitudes de autorización del procedimiento simplificado previsto en esta Ley.

## **DISPOSICIONES REFORMATARIAS**

**PRIMERA.-** Reemplácese el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, por el siguiente

**Art. 55.- Posesión.** Posesión es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad. La posesión para ser eficaz deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco años. La posesión puede darse a título individual o familiar de conformidad con la Ley. El reconocimiento de la posesión, ya sea agraria o en áreas edificadas destinadas u ocupadas para vivienda y otros usos, será solicitado por el posesionario o mediante programas o proyectos impulsados por el Gobierno Nacional o los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

**SEGUNDA.-** Modifíquese el primer inciso del artículo 66 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, por el siguiente

**Art. 66.- Valor de las tierras y forma de pago.** En los casos de adjudicación de tierras rurales con vocación agrícola por parte del Estado a posesionarios individuales, el valor será fijado por la Autoridad Agraria Nacional de conformidad con la Ley y el reglamento. Para la adjudicación en áreas edificadas destinadas u ocupadas para vivienda y otros usos, que son competencia del ente rector de hábitat y vivienda, el avalúo será establecido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, conforme a la metodología y procedimiento que establezca.

Esta cancelación será efectuada por la o el beneficiario y se podrá hacer en efectivo o en títulos pagaderos anualmente, en un plazo de hasta cinco años, con un interés preferencial, considerando las condiciones socio económicas y capacidad de pago del adjudicatario. En

caso de mora, se pagará el interés que fije la autoridad de política y regulación monetaria y financiera.

## **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**PRIMERA.-** Deróguense los artículos 85, 86, 87, 88,89 y el numeral 4 de la disposición general segunda de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

**SEGUNDA.-** Deróguense los artículos 32 y 33 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

**TERCERA.-.** Deróguense la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social publicada en el Registro Oficial 233, de 22 julio de 1985

**DISPOSICIÓN FINAL.** La presente Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

**Memorando Nro. AN-SGBP-2021-0057-M**

**Quito, D.M., 05 de octubre de 2021**

**PARA:** Sr. José Celestino Chumpi jua  
**Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio**

Srta. Lcda. Ludvia Yeseña Guamaní Vásquez  
**Vicepresidenta de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio**

Sr. Peter Fernando Calo Caisalitin  
**Asambleísta**

Sr. Mgs. Marlon Wulester Cadena Carrera  
**Asambleísta**

Sr. Gustavo Enrique Mateus Acosta  
**Asambleísta Circunscripción del Exterior Europa, Asia y Oceanía.**

Sr. Henry Fabian Kronfle Kozhaya  
**Asambleísta**

Sr. Francisco Javier León Flores  
**Asambleísta**

Sr. Ph.D. Lenin Daniel Barreto Zambrano  
**Asambleísta**

**ASUNTO:** Remitiendo Propuesta de articulado final para los seis primeros capítulos del proyecto LOVIS

De mi consideración:

Estimados colegas, con un cordial saludo y deseando éxitos en sus altas funciones, adjunto encontrarán la propuesta que desde éste despacho, consideramos debe ser el articulado final de los primeros seis capítulos, del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Agradezco de antemano su contribución para desarrollar una de las leyes más potentes en la historia republicana de nuestro país. Cabe señalar que ésta propuesta la presentamos acogiendo las varias observaciones que en el seno de nuestra Comisión, se han presentado desde diversos sectores.

Segura de contar con su aval para con ésta propuesta formal, anticipo mi mas sincero agradecimiento.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

**Memorando Nro. AN-SGBP-2021-0057-M**

**Quito, D.M., 05 de octubre de 2021**

***Documento firmado electrónicamente***

Sra. Bertha Patricia Sánchez Gallegos  
**ASAMBLEÍSTA**

Anexos:

- parte\_1\_texto\_final\_ley\_de\_vivienda.pdf
- análisis\_normativo\_primeros\_seis\_capítulos\_lovis.pdf



Firmado electrónicamente por:  
**BERTHA PATRICIA  
SANCHEZ GALLEGOS**



## ANÁLISIS EVOLUTIVO LOVIS 2021

PROYECTO ORIGINAL	OBSERVACIONES LEGISLADORES Y COMPARECIENTES	PROPUESTA NORMATIVA
CAPÍTULO I	CAPÍTULO I	CAPÍTULO I
<p><b>OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b></p> <p><b>Artículo 1.- Objeto y ámbito.</b> La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, diseño, planificación, ejecución, construcción, mantenimiento, regulación y control de la vivienda de interés social en sus distintas modalidades; así como establecer los mecanismos para incentivar su construcción.</p> <p><b>Artículo 2.- Principios.</b> Para la aplicación de esta Ley se garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, y se aplicarán los principios de universalidad, solidaridad, equidad, interculturalidad y participación ciudadana, con enfoque en la gestión de riesgos.</p>	<p><b>OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>  <b>Nuevo nombre del capítulo:</b>  <b>OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPIOS</b></p> <p><b>Nuevo artículo 1:</b></p> <p><b>Artículo 1.- Objeto.-</b> La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, planificación, regulación, control y gestión del hábitat y la vivienda de interés social e interés público a nivel nacional; al igual que del uso, distribución y regularización del suelo donde se asientan dichos tipos de vivienda, con el fin de garantizar un hábitat integral e inclusivo, el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias en situación de pobreza.</p>	<p><b>SECCIÓN I</b>  <b>OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPIOS</b></p> <p><b>Art 1.- Objeto .-</b> La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, planificación, regulación, control y producción de la vivienda digna y adecuada en el Ecuador, así como, establecer los mecanismos para incentivar su construcción y/o mejoramiento.</p> <p><b>Art 2.- Ámbito de aplicación.-</b> La presente Ley rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para las entidades y organismos públicos, y para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que intervienen en los procesos de promoción, construcción, administración, financiamiento, otorgamiento de incentivos y beneficios, seguimiento y control de la vivienda.</p> <p><b>Art 3.- Principios de la Producción de la Vivienda y su Hábitat.-</b> Se regirá por los siguientes principios:</p>



	<p>extrema pobreza, en estado de vulnerabilidad, afectadas por fenómenos catastróficos y demás beneficiarios; así como, establecer los mecanismos para incentivar su construcción, en todo el territorio nacional.</p> <p>(Se adiciona un nuevo artículo 2 y el artículo de los Principios que estaba en el informe para primer debate pasa a ser el artículo 3):</p> <p><b>Artículo 2.- Ámbito de aplicación.-</b> La presente Ley rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para las entidades y organismos públicos, así como para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que intervengan en todas las etapas de los procesos de desarrollo de los proyectos de hábitat y vivienda de interés público e interés social.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1 Sostenibilidad:</b> Entendida como el manejo racional de los recursos naturales de manera que se garantice la calidad de vida de la ciudadanía; así como, la satisfacción de necesidades, salud y seguridad de las futuras generaciones.</li> <li><b>2 Planificación urbana y territorial:</b> La formulación de la planificación urbana deberá considerar la mitigación de sus efectos sobre el medio ambiente, así como, la adaptación al medio ambiente, exposición y riesgos climáticos. Para ello se promoverán procesos constructivos sostenibles, el desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, la innovación tecnológica e incorporación de conocimientos locales y ancestrales, para la construcción de pueblos y ciudades sostenibles, resilientes y ambientalmente seguras.</li> <li><b>3 Accesibilidad:</b> Se refiere a la condición de acceso que presta la infraestructura urbanística y edificatoria para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, en condiciones de seguridad.</li> <li><b>4 Igualdad:</b> El acceso a la vivienda se</li> </ol>
--	--	--

	<p><b>Nuevo artículo 3:</b></p> <p><b>Artículo 3.- Principios.-</b> Para la aplicación de esta Ley se garantizará el derecho a un hábitat integral e inclusivo; y a una vivienda adecuada y digna, en aplicación de los siguientes principios:</p> <p><b>1. Sostenibilidad:</b> Entendida como el manejo racional y mesurado de los recursos naturales de manera que se garantice la calidad de vida de la ciudadanía, la satisfacción de necesidades, salud y seguridad de las futuras generaciones, respetando el ciclo natural de renovación y/o recuperación de los recursos naturales utilizados, y, de ser necesario, buscando la intervención humana para su renovación y/o</p>	<p>gestionará sin discriminación y se respetarán los derechos establecidos en la Constitución, promoviendo la plena aplicación de las acciones afirmativas a que hubieran lugar. Se concederán en igualdad de oportunidades, acceso a servicios y a condiciones para una vida digna, garantizando el derecho a la ciudad y asegurando el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación, el desarrollo y las intervenciones urbanas.</p> <p>5 <b>Asequibilidad:</b> Los programas y proyectos de iniciativa pública deberán asegurar el otorgamiento de los subsidios, incentivos y diseño de otras estrategias para el acceso a la vivienda a familias de menores recursos que permitan lograr una vida digna.</p> <p>6 <b>Respeto del patrimonio:</b> Se debe promover la revaloración y disfrute social del patrimonio cultural, natural y paisajístico, en todos los ámbitos del territorio.</p> <p>7 <b>Integralidad                    ecosistémica:</b> La gestión de vivienda urbana y rural se basará en la integración y respeto de tierras, aguas y recursos vivos, y</p>
--	--	--

	<p>recuperación.</p> <p><b>2. Planificación urbana y territorial:</b></p> <p>La formulación de la planificación urbana deberá considerar la mitigación de sus efectos sobre el medio ambiente, así como la adaptación de las y los ciudadanos a los diversos hábitats, considerando al mismo tiempo tanto la exposición de las personas a los peligros del entorno, como los riesgos climáticos que puedan ser causados por el impacto de los asentamientos humanos. Para ello, se promoverán procesos constructivos sostenibles y el desarrollo de capacidades técnicas y profesionales que conjuguen la innovación tecnológica, los conocimientos internacionales, locales y</p>	<p>la promoción de su conservación y utilización sostenible de manera equitativa, participativa y descentralizada, en consideración de las costumbres y necesidades de la población según su cosmovisión y el respeto a los derechos humanos y los derechos de la naturaleza.</p> <p>8 <b>Diversidad:</b> Las decisiones sobre hábitat y vivienda debe reconocer, entender y respetar las diferencias o diversidades plurinacionales, geográficas, económicas, institucionales, intergeneracionales, sociales, étnicas, lingüísticas, y culturales del país respecto a las necesidades y formas de asentamiento poblacional y formas de apropiación y conservación del hábitat natural y urbano.</p> <p>9 <b>Participación ciudadana:</b> Se refiere a la intervención y cooperación activa de la sociedad civil en la toma de decisiones consensuadas y democráticas, la coproducción de los planes urbanos, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas, en las diferentes escalas de planificación urbana determinadas en la presente ley.</p> <p>10 <b>Eficiencia:</b> Los trámites que</p>
--	--	--

	<p>ancestrales, buscando crear proyectos de alta estética y armonía, cuyo resultado sea la construcción de pueblos y ciudades sostenibles, resilientes y ambientalmente seguras.</p> <p><b>3. Accesibilidad:</b> Se refiere a la condición de acceso que presta la infraestructura urbanística y edificatoria para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, en condiciones de seguridad, prestando especial atención y resolviendo los problemas de movilidad de personas con necesidades especiales y en condiciones de vulnerabilidad.</p> <p><b>4. Igualdad:</b> El acceso a la vivienda de interés social y vivienda de interés</p>	<p>requieran de la actuación del Estado aplicarán medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas, considerando procesos ágiles, simples, desconcentrados y aplicarán el principio de cooperación entre las instituciones públicas.</p> <p>11 <b>Habitabilidad:</b> Implica contar con un hábitat y vivienda seguro y saludable, con dotación de servicios básicos, respeto a la dignidad y el bienestar colectivo de los y las habitantes de las zonas urbanas y rurales.</p> <p>12 <b>Resiliencia:</b> El fortalecimiento de la capacidad de las ciudades o centros poblados para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse, oportuna y eficientemente, de los efectos de las amenazas que pudieran afectarla, de forma tal que se preserve y restaure sus estructuras y funciones básicas.</p> <p>13 <b>Movilidad sostenible:</b> La garantía de acceso a las oportunidades que ofrecen las zonas urbanas y rurales, a través de sistemas de transporte público, intermodal, accesible y asequible, con estrategias y medidas planificadas, infraestructura adecuada, que genere menores costos ambientales y que atienda las</p>
--	---	---

	<p>público se gestionará sin discriminación y se respetarán los derechos establecidos en la Constitución. Se concederán, en igualdad de oportunidades, accesos a servicios y a condiciones para una vida digna, garantizando el derecho a la ciudad y asegurando el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación, el desarrollo y las intervenciones urbanas.</p> <p><b>5. Integración socioeconómica:</b> Los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés público integrarán, demográficamente, a personas de distintos estratos socioeconómicos, buscando su convivencia en comunidad. Se prohíben los proyectos que busquen</p>	<p>necesidades de edad, género y condición física de la ciudadanía.</p> <p>14 <b>Ubicación:</b> La vivienda debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a las opciones de empleo o incorporación productiva de sus miembros, así como acceso a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. La vivienda no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables.</p> <p>15 <b>Vivienda durable y progresiva:</b> Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento de las familias.</p> <p>16 <b>Organización comunitaria:</b> Los programas de vivienda deberán contar con el acompañamiento de la sociedad civil, que promuevan la organización de la comunidad y una adecuada convivencia entre los beneficiarios, en el marco de la pluriculturalidad y plurinacionalidad.</p>
--	--	--

	<p>solamente integrar a grupos socioeconómicos de bajos recursos.</p> <p><b>6. Asequibilidad:</b> Los programas y proyectos de iniciativa pública deberán asegurar el otorgamiento de los subsidios, incentivos y diseño de otras estrategias para el acceso a la vivienda a familias de menores recursos que permitan lograr una vida digna.</p> <p><b>7. Respeto del patrimonio:</b> Será imprescindible promover la revaloración y disfrute social del patrimonio cultural, natural y paisajístico, en todos los ámbitos del territorio, procurando el desarrollo artístico dentro de los diferentes proyectos, a través de la búsqueda de la estética, el rescate de la</p>	<p><b>Art 4.- Criterios para la planificación.-</b> El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda como ente rector de hábitat y vivienda y los Gobiernos Autónomos Descentralizados a más de la normativa técnica que expida el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, para el desarrollo de las políticas y la planificación del hábitat seguro y saludable para la Vivienda, para un desarrollo urbano sostenible, equitativo, inclusivo, diverso e integrador, y para su conducción, establecimiento y evaluación, considerarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a La realidad nacional con las particularidades territoriales físicas, ambientales, socioculturales, entre otras.</li> <li>b Las densidades y renovación urbana.</li> <li>c Uso, conservación y gestión del espacio urbano y rural.</li> <li>d Criterios de densificación, consolidación e infraestructuras completas de las áreas urbanas y rurales para la localización e integración socio espacial, priorizando: cercanía a áreas de centralidad, facilidades de accesibilidad y conectividad, nivel de consolidación urbana, cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.</li> </ul>
--	---	---

	<p>cultura y el aprovechamiento de la belleza de los entornos naturales.</p> <p><b>8. Integralidad ecosistémica:</b> La gestión de vivienda urbana y rural se basará en la integración y respeto de tierras, aguas y recursos vivos, y la promoción de su conservación y utilización sostenible de manera equitativa, participativa y descentralizada, en consideración de las costumbres y necesidades de la población según su cosmovisión y el respeto a los derechos humanos y los derechos de la naturaleza.</p> <p><b>9. Diversidad:</b> Las decisiones sobre hábitat y vivienda de interés social y e interés público debe reconocer, entender y respetar las diferencias o diversidades</p>	<p>e Uso del suelo encaminado al bien común.</p> <p>f Reducción de vulnerabilidad y riesgo de desastres.</p> <p>g Reducción de la desigualdad urbana y territorial a partir de la planificación participativa.</p> <p style="text-align: center;"><b>SECCIÓN II</b> <b>DEL HÁBITAT DE LA VIVIENDA</b></p> <p><b>Art 5.- Del hábitat.-</b> Es el 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 central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.</p> <p>El hábitat seguro y saludable, integra procesos para el 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 pleno de la ciudadanía, para lo cual se contemplará la realidad nacional y local.</p> <p>El hábitat incluye dimensiones económicas, sociales, culturales, urbanas y ambientales vitales para un real desarrollo sostenible, e</p>
--	---	---



	<p>geográficas, económicas, institucionales, intergeneracionales, sociales, étnicas, lingüísticas, y culturales del país respecto a las necesidades y formas de asentamiento poblacional y formas de apropiación y conservación del hábitat natural y urbano.</p> <p><b>10. Participación ciudadana:</b> Se refiere a la intervención y cooperación activa de la sociedad civil en la toma de decisiones consensuadas y democráticas, la coproducción de los planes urbanos, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas, en las diferentes escalas de planificación urbana determinadas en la presente ley.</p> <p><b>11. Eficiencia:</b> Los trámites que</p>	<p>implica la vivienda, salud, recreación, seguridad, educación, oportunidades de trabajo, servicios e infraestructura urbana, cohesión social, agua y ambiente sano, para garantizar la calidad de vida.</p> <p>Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda emitir la política pública respecto a la planificación del hábitat para la vivienda de interés social en el Ecuador.</p> <p><b>Art 6.- Derecho a la ciudad.-</b> Es el derecho de las personas a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, garantizando el acceso a los servicios que se aglomeran en la ciudad, y estando sujeto a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.</p> <p>El derecho a la ciudad comprende el acceso al hábitat seguro y saludable, a vivienda adecuada y digna, a la participación ciudadana efectiva y al acceso a la información; a la propiedad en todas sus modalidades; al acceso y uso en condiciones no discriminatorias de los espacios, equipamientos y servicios públicos, garantizando el acceso a personas con discapacidad y a las minorías; a recurrir al órgano competente para exigir el</p>
--	--	--

	<p>requieran de la actuación del Estado</p> <p>aplicarán medidas que faciliten el</p> <p>ejercicio de los derechos de las personas,</p> <p>considerando procesos ágiles, simples,</p> <p>desconcentrados y aplicarán el principio</p> <p>de cooperación entre las instituciones</p> <p>públicas.</p> <p><b>12. Habitabilidad:</b> Implica contar con un</p> <p>hábitat y vivienda seguro y saludable, con</p> <p>dotación de servicios básicos, respeto a la</p> <p>dignidad y el bienestar colectivo de los y</p> <p>las habitantes de las zonas urbanas y</p> <p>rurales.</p> <p><b>13. Resiliencia:</b> El fortalecimiento de la</p> <p>capacidad de las ciudades o centros</p> <p>poblados para resistir, absorber, adaptarse</p> <p>y recuperarse, oportuna y eficientemente,</p>	<p>cumplimiento de la normativa en acondicionamiento territorial, planificación, uso y gestión del suelo y desarrollo urbano en las actuaciones de instituciones públicas o privadas.</p> <p><b>Art 7.- Deberes de las personas en la producción de un hábitat seguro y saludable.-</b> Todas las personas tienen el deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales, el patrimonio cultural, conservar y usar racionalmente los espacios y bienes públicos y privados.</p> <p><b>Art 8.- De la convivencia en comunidad.-</b> En el caso de viviendas de interés social construidas en todo régimen de propiedad, sea en forma: cooperativa, comunitaria o asociativa, el Gobierno Central a través de la entidad competente y el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, garantizarán la capacitación y sensibilización sobre prácticas para la convivencia armónica y solidaria entre los habitantes, así como para el mantenimiento de las áreas comunes.</p> <p><b>SECCIÓN III</b></p> <p><b>SUELO SERVIDO PARA LA VIVIENDA</b></p> <p><b>Art 9.-</b> Los programas de vivienda se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios</p>
--	--	---

	<p>de los efectos de las amenazas que pudieran afectarla, de forma tal que se preserve y restaure sus estructuras y funciones básicas.</p> <p><b>14. Movilidad sostenible:</b> La garantía de acceso a las oportunidades que ofrecen las zonas urbanas y rurales, a través de sistemas de transporte público, intermodal, accesible y asequible, con estrategias y medidas planificadas, infraestructura adecuada, que genere menores costos ambientales y que atienda las necesidades de edad, género y condición física de la ciudadanía.</p> <p><b>15. Ubicación:</b> La vivienda debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a las opciones de</p>	<p>básicos necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las zonas urbanas y rurales con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario.</p> <p><b>Art 10.- Banco de Suelo para Vivienda.-</b> Organismo adscrito al Ministerio rector de la vivienda, al que serán asignados todos los predios, terrenos y propiedades estatales en desuso y/o subutilizadas en todo el territorio nacional y que cumplan con las condiciones de urbanización requeridas o sean potencialmente urbanizables a criterio del Ministerio rector de la Vivienda o el Gobierno Autónomo Descentralizado correspondiente, con la debida certificación técnica al respecto, para dicho fin, actuará de oficio, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público/INMOBILIAR.</p> <p>Así mismo, serán asignados al Banco de Suelo para Vivienda, todos los predios que el estado ecuatoriano titule por las diferentes y más variadas formas en el futuro.</p> <p>Para ello el MInisterio Rector de la vivienda o el Gobierno Autónomo Descentralizado</p>
--	---	---

	<p>empleo o incorporación productiva de sus miembros, así como acceso a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. La vivienda no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables.</p> <p><b>16. Vivienda durable y progresiva:</b> Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento de las familias.</p> <p><b>17. Organización comunitaria:</b> Los</p>	<p>correspondiente, se harán por el medio que corresponda, de la información referida a la situación del suelo, a fin de solicitar de la forma más expedita posible, la transferencia de dichos inmuebles al Banco de Suelo para Vivienda.</p> <p><b>Art 11.- Habilitación de suelo para la edificación.-</b> Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por las entidades públicas, privadas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, siempre y cuando se aseguren la siguientes circunstancias:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Que el uso y función de los predios que formen parte del Banco de Suelo, cumpla con las disposiciones emitidas por el ente rector de hábitat y vivienda en calidad de administrador nacional en caso de vivienda de interés social.</li> <li>2 Que el uso y función de los predios que formen parte del Banco de Suelo, cumplan con lo establecido en cada uno de los planes de uso y gestión de suelo en cada jurisdicción</li> </ol>
--	--	---

	<p>programas de vivienda de interés social</p> <p>deberán contar con el acompañamiento</p> <p>de gestores sociales que promuevan la</p> <p>organización de la comunidad y una</p> <p>adecuada convivencia entre los</p> <p>beneficiarios, en el marco de la</p> <p>pluriculturalidad.</p>	<p>cantonal, priorizando su utilización y localización para el desarrollo de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.</p> <p>3 Que los predios que ingresarán al Banco de Suelo, cumplan con los requisitos definidos para las etapas de calificación, que constituyen el registro de predios, categorización, verificación de predios, calificación de predios, y aprobación de predios.</p> <p>4 Que los predios que ingresarán al Banco de Suelo, consideren las afectaciones por vulnerabilidad a riesgos, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, usos productivos o agrícolas, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.</p> <p><b>Art 12.- Producción social del hábitat para acceso al suelo.-</b> La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población</p>
--	---	---

organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

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, financiamiento, crédito y asistencia técnica, además de otros incentivos. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

**Art 13.- Institucionalidad de la Regularización de la Tenencia del Suelo.-**

El Estado regularizará la tenencia del suelo en los asentamientos humanos de hecho en el área urbana y rural con fundamento en el principio de colaboración, coordinación y cooperación de los diferentes niveles de gobierno, de la siguiente manera:

- 1 La autoridad agraria nacional, tendrá la competencia para adjudicar suelo con fines de producción agropecuaria en tierras rurales de propiedad estatal.
- 2 El ente rector de hábitat y vivienda, tendrá la competencia para el otorgamiento de los títulos de adjudicación de las tierras estatales rurales en posesión de campesinos y

		<p>campesinas en áreas edificadas destinadas u ocupadas para vivienda y otros usos, siempre y cuando estos impliquen la prestación lícita de un servicio a favor de la comunidad, previo cumplimiento de requisitos definidos en la Ley.</p> <p>3 Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios.</p> <p><b>Art 14.- Incentivos económicos para la regularización de la tenencia del suelo.-</b> De acuerdo con el procedimiento para la regularización de tierras, la autoridad administrativa municipal o metropolitana</p>
--	--	---



competente, otorgará un incentivo que permitirá una adjudicación libre de gravamen y aranceles a la comunidad de un asentamiento urbano o a poseesionarios de las áreas rurales. Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

#### **SECCIÓN IV PRINCIPIOS RECTORES**

**Art 15.-** Toda familia, cualesquiera sean sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta ley. Es función del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

**Art 16.-** Es función del Estado estimular la producción y mejoramiento de viviendas dignas y adecuadas, asegurando que los recursos asignados a este fin, alcancen para la satisfacción de todas las necesidades habitacionales, y no sobrepasen las posibilidades de la

economía nacional a partir del uso racional de recursos, para alcanzar los objetivos señalados en esta ley.

**Art 17.-** Declárase de interés general el establecimiento de una política planificada de vivienda, integrada en los planes de desarrollo económico y social, tendiente a atender las necesidades de vivienda en todo el país, que preste preferente atención a los grupos de escasos recursos y evite generar categorías sociales o áreas geográficas privilegiadas. Todos los organismos y en particular los de derecho público que financien, promuevan, construyan, reglamenten o asistan en cualquier forma a la construcción de viviendas, ajustarán su acción a las disposiciones de esta ley y cooperarán al éxito de la política que se establezca dentro del marco de la misma y de los planes periódicos.

**Art 18.-** El Gobierno Central, con intervención y tomando en cuenta las propuestas del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de la Dirección Nacional de Vivienda, ajustará y enviará a la Asamblea Nacional, dentro del primer año de cada período de Gobierno, un Plan de Producción Social de Viviendas, integrado a los planes de desarrollo económico y social, que incluya: un diagnóstico de la situación,

		un cálculo de las necesidades para el período, por áreas geográficas y categoría de ingresos; las inversiones; los requerimientos en préstamos y subsidios por programas; las metas de producción de viviendas de los organismos públicos; la previsión de recursos, su distribución y las medidas complementarias que se consideren necesarias.
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>CAPÍTULO II</b>	<b>CAPÍTULO II</b>
<p><b>ORGANISMOS DEL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA</b></p> <p><b>Sección Primera</b></p> <p><b>RECTORÍA, ATRIBUCIONES Y DEBERES</b></p> <p><b>Artículo 3.- Rectoría.</b> La rectoría y definición de la política pública de vivienda le corresponde al ministerio que ejerce la competencia de hábitat y vivienda. Se regirá por los principios establecidos en la Constitución de la República y en el Plan Nacional de Desarrollo, sin perjuicio de las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados.</p> <p><b>Artículo 4.- Atribuciones y deberes.</b> Corresponde al ente rector:</p> <p>1. Emitir la política pública sobre vivienda de interés social y los parámetros técnicos generales para la estructuración y ejecución</p>	<p><b>CAPÍTULO II</b></p> <p><b>PLANIFICACIÓN NACIONAL Y LOCAL</b></p> <p><b>(cambia el artículo 4. del proyecto contenido en el informe para primer debate):</b></p> <p><b>Artículo 4.- De la planificación nacional.-</b> El ente rector de hábitat y vivienda formulará el instrumento de planificación nacional de hábitat y vivienda que contendrá los lineamientos de política, objetivos, metas e indicadores de gestión relacionados con la vivienda a nivel nacional y local, en concordancia con los</p>	<p><b>PRINCIPIOS GENERALES DE LOS BENEFICIARIOS</b></p> <p><b>Art 19.-</b> Toda familia tendrá garantizado, más allá de su ingreso familiar, la posibilidad de adquirir y/o mejorar su vivienda hasta alcanzar la categoría de adecuada y digna a partir de la política habitacional del estado definida en la presente ley, que se orientará primordialmente a las familias que no tengan la capacidad económica para hacerlo; y para las familias que sí la tengan; mediante un préstamo, que no afecte más allá de un 25% de sus ingresos líquidos. Entiéndase por familia exclusivamente a los fines de esta ley, el núcleo familiar que ha de convivir establemente bajo un mismo techo, por un tiempo no determinado.</p> <p>Así mismo, tendrán atención preferente para acceder a la dotación de una vivienda digna y adecuada, las personas que hayan</p>

<p>de planes, programas y proyectos que garanticen una vivienda adecuada y digna y un hábitat seguro y saludable.</p> <p>2. Planificar, al amparo de las políticas públicas sectoriales, el desarrollo, construcción y financiamiento de vivienda a nivel nacional, en concordancia con los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de ordenamiento territorial y uso de suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.</p> <p>3. Definir la población beneficiaria de vivienda de interés social en coordinación con el ente rector inclusión económica y social.</p> <p>4. Ejecutar, de manera directa o a través delegación a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria, los planes, proyectos y programas destinados a la construcción de vivienda de interés social en sus distintas modalidades, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.</p> <p>5. Ejecutar, de manera directa o a través delegación a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria, planes, proyectos y programas de mejora a la vivienda precaria.</p> <p>6. Prestar asistencia técnica a los gobiernos autónomos descentralizados para el desarrollo de planes, proyectos y programas de vivienda de interés social.</p>	<p>principios consagrados en esta Ley.</p> <p>Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda realizar el seguimiento y evaluación del cumplimiento del instrumento de planificación nacional de hábitat y vivienda. Su observancia es obligatoria para todos los niveles de gobierno.</p> <p>(se hacen las siguientes adiciones al artículo 5. del proyecto contenido en el informe para primer debate y se lo conserva):</p> <p><b>Artículo 5.- Atribuciones y deberes.</b></p> <p>Corresponde al ente rector:</p> <p>1. Emitir la política pública sobre vivienda de interés social e interés público y los parámetros técnicos generales para la estructuración y ejecución de planes, programas y proyectos que garanticen una vivienda adecuada y digna y un hábitat seguro y saludable;</p>	<p>denunciado por escrito, ser víctimas de tráfico de suelo; las mujeres cabezas de hogar; las mujeres víctimas de violencia de género; las personas migrantes en condición de repatriados y/o retornados, que acrediten la condición de serlo y todas las personas que integran la economía popular y solidaria de forma organizada, como lo establece el Art. 8 de la Ley de Economía Popular y Solidaria.</p> <p><b>Art. 20.- Vivienda a la que acceden los beneficiarios.-</b> Se entiende por vivienda adecuada aquella que cumpla con el mínimo habitacional definido en esta Ley y que tenga el número de dormitorios necesarios de acuerdo a la composición familiar.</p> <p><b>Art. 21.-</b> Para calcular el número de dormitorios necesarios se aplicarán los siguientes criterios:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Se asignará un dormitorio por cada pareja que de forma libre y voluntaria tengan convivencia armónica y plena;</li> <li>2 Al resto de los componentes se les asignará dormitorios, separando los sexos y admitiendo hasta dos personas por dormitorio, cuando éstas, sean mayores de seis años y hasta tres, cuando tengan como máximo esa edad;</li> </ol>
--	---	---

<p>7. Investigar y desarrollar tecnologías adecuadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social. Esta tecnología podrá ser compartida con los gobiernos autónomos descentralizados y agentes privados y de la economía popular y solidaria sin ningún costo, mientras se apliquen para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social.</p> <p>8. Cumplir con las demás atribuciones y deberes que le competen establecidas en el ordenamiento jurídico.</p> <p style="text-align: center;"><b>Sección Segunda</b> <b>COMPETENCIAS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS</b></p> <p><b>Artículo 5.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.</b> Son deberes y atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, en el ámbito de sus competencias:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Elaborar e implementar el Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social de su respectiva circunscripción territorial, el mismo que será un insumo de su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.</li> <li>1. Desarrollar sus planes, proyectos y programas destinados a la construcción y financiamiento vivienda de interés social, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y</li> </ol>	<p>2. Planificar, al amparo de las políticas públicas sectoriales, el desarrollo, construcción y financiamiento de <b>proyectos de vivienda de interés social e interés público</b> a nivel nacional, en concordancia con los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de ordenamiento territorial y uso de suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</p> <p style="text-align: center;"><b>Nuevo numeral 3.:</b></p> <p><b>3. Definir las políticas de control y vigilancia a los proyectos de interés social e interés público ejecutados y la sanción a los responsables por las infracciones contempladas en este Código y la Ley;</b></p> <p><b>4. Definir la población beneficiaria de vivienda de interés social e interés público en</b></p>	<p>3 La reglamentación establecerá las excepciones a esta norma y en particular la posibilidad para las parejas jóvenes de reclamar una previsión del futuro crecimiento de la familia, asegurando el Estado, el principio progresivo de la vivienda, así como también, las necesidades propias de las personas que necesiten preferibilidad en razón de sus condiciones físicas o de edad avanzada.</p> <p><b>Art. 22.-</b> A objeto de la clasificación de las familias en categorías de ingresos, la reglamentación podrá fijar criterios para estimar un ingreso en razón del patrimonio, aún en el caso de que no produzca renta real. También fijará los criterios a aplicar en casos de ingresos irregulares, así como el período de tiempo que se estudiará, para fijar los ingresos promediales. En el caso de los productores rurales, la estimación de ingresos podrá realizarse sobre la base de producciones proyectadas que no necesariamente se ejecuten en el corto plazo.</p>
---	---	--

<p>ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos y en el ámbito de sus competencias.</p> <p>2. Desarrollar sus planes, proyectos y programas de mejora a la vivienda precaria</p> <p>3. Delegar a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria la ejecución de proyectos y programas para la construcción de vivienda de interés social en sus distintas modalidades de acuerdo con la ley.</p> <p>4. Las demás atribuciones y deberes establecidos en el ordenamiento jurídico.</p> <p><b>Artículo 6.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.</b> A más de los deberes y atribuciones determinados en el artículo precedente, a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, en el ámbito de su competencia les corresponde:</p> <p>1. Gestionar y generar suelo habilitado, requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social de carácter nacional, regional, provincial, cantonal y parroquial rural, necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio.</p> <p>2. Otorgar los permisos y autorizaciones, a través de un procedimiento abreviado,</p>	<p>coordinación con el ente rector de inclusión económica y social, el ente rector de planificación nacional y el Instituto Nacional de Estadística y Censos, en concordancia con lo que define esta Ley;</p> <p>5. Ejecutar, de manera directa o a través delegación a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria, los planes, proyectos y programas destinados a la construcción o mejora de vivienda de interés social e interés público en sus distintas modalidades, en concordancia con la clasificación y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos;</p> <p>6. Prestar asistencia técnica a los gobiernos</p>	
--	--	--

<p>para la ejecución y construcción de iniciativas públicas, privadas y mixtas de vivienda de interés social.</p> <p>3. Establecer en su plan de desarrollo y ordenamiento territorial los espacios físicos para el desarrollo de proyecto de vivienda de interés social de otros niveles de gobierno.</p> <p>4. Las demás atribuciones y deberes que le competen establecidas en el ordenamiento jurídico.</p>	<p>autónomos descentralizados para el desarrollo de planes, proyectos y programas de vivienda de interés social e interés público;</p> <p>7. Investigar y desarrollar tecnologías adecuadas para la ejecución de los programas de vivienda de interés social e interés público. Esta tecnología podrá ser compartida con los gobiernos descentralizados y agentes privados y de la economía popular y solidaria sin ningún costo, mientras se apliquen para el desarrollo y construcción de vivienda de interés social e interés público. Para el cumplimiento de esta atribución se podrá celebrar convenios con instituciones educación superior y organismos afines; y,</p> <p>8. Cumplir con las demás atribuciones y deberes establecidas en este Código, la Constitución y la</p>	
---	---	--



Ley.

**Nuevo artículo 6:**

**Artículo 6.- De la planificación local.-** Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos planificarán de manera local en materia de hábitat y vivienda, articulados entre sí, para lo cual deberán considerar obligatoriamente el contenido del Plan Nacional de Desarrollo, la política nacional sectorial, el instrumento de planificación nacional de hábitat y vivienda y los principios consagrados en esta Ley.

La planificación local de hábitat y vivienda será parte integrante de su plan de uso y gestión del suelo.

Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales deberán planificar dentro de su

circunscripción en materia de hábitat y vivienda,  
para lo cual deberán considerar la planificación  
cantonal en materia de hábitat y vivienda.  
La planificación de los gobiernos autónomos  
descentralizados tendrán como objetivo  
establecer políticas, lineamientos y metas  
respecto del uso, la ocupación y la tenencia del  
suelo urbano y rural con enfoque en la gestión de  
riesgos, asegurar el derecho al hábitat y el acceso  
universal a la vivienda digna, planificar el  
desarrollo habitacional, urbano y rural que  
comprenda la dotación de servicios, espacios  
públicos y áreas verdes, y formular los  
correspondientes programas de subsidios y  
financiamiento para vivienda de interés social y  
de interés público.

**Nuevo artículo 7 (que era el artículo 6. del**

**proyecto contenido en el informe para primer debate, con algunas adiciones):**

**Artículo 7.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.**

Son deberes y atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, en el ámbito de sus competencias:

1. Elaborar, **gestionar** e implementar el Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social **e Interés Público** de su respectiva circunscripción territorial, el mismo que será un insumo de su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;
2. Desarrollar sus planes, proyectos y programas destinados a la construcción y Financiamiento de vivienda de interés social **e interés público**, en concordancia con la clasificación, **regularización**

	<p>y uso de suelo de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos y en el ámbito de sus competencias;</p> <p>3. Desarrollar sus planes, proyectos y programas de mejora a la vivienda precaria;</p> <p>4. Delegar a las empresas de economía mixta, al sector privado o a la economía popular y solidaria la ejecución de proyectos y programas para la construcción de vivienda de interés social e interés público en sus distintas modalidades de acuerdo con la ley;</p> <p><b>(nuevos numerales que se traen del antiguo artículo 7. del proyecto contenido en el informe para primer debate, los cuales se fusionan con este artículo):</b></p>	
--	---	--

5. Gestionar y generar suelo habilitado y regularizado, requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social e interés público, necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio. La identificación y gestión correspondiente a su competencia, responderá a los programas y proyectos en los que haya participado cada gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano previamente a la solicitud de identificación de suelo habilitado y regularizado;

(nuevo numeral 6.):

6. Propender al uso eficiente del suelo, priorizando los espacios subutilizados de las áreas urbanas para el desarrollo de programas habitacionales de vivienda de interés social e interés público, sin perjuicio de la extensión de

terreno y el número de unidades a desarrollarse.

7. Otorgar los permisos y autorizaciones que cumplan con los presupuestos y requisitos técnicos y formales para la edificación o mejoramiento de vivienda de interés social e interés público. Los procedimientos simplificados para la ejecución y construcción de iniciativas públicas, privadas y mixtas de vivienda de interés social e interés público, serán establecidos por cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, de conformidad con la ley. Las características de vivienda de interés social e interés público estarán reflejadas en los requerimientos para el otorgamiento de dichos permisos y autorizaciones;

8. Establecer en su plan de desarrollo y

	<p>ordenamiento territorial los espacios físicos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social e interés público de otros niveles de gobierno, previamente autorizados por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, priorizando las áreas que cuenten con infraestructura para servicios básicos;</p> <p>9. Aprobar planes parciales para la delimitación de las unidades de actuación urbana en las que se desarrollarán proyectos de vivienda de interés social e interés público. La iniciativa de estos planes puede provenir de cualquier nivel de gobierno. Será obligatoria la aprobación de un plan parcial en el caso que se requiera construir en suelo de expansión urbana;</p> <p>10. Gestionar los pagos realizados en especie como consecuencia de los instrumentos de</p>	
--	---	--



	<p>planeamientos urbanístico y gestión de suelo,</p> <p>para la construcción de vivienda de interés social e interés público o de suelo destinado para la construcción de vivienda de interés social e interés público; y,</p> <p>11. En el caso de los municipios y distritos metropolitanos de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión del suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, así como la proporción del terreno destinado a vivienda de interés social e interés público, la cual será fijada por el correspondiente Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal en función de su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial</p>	
--	--	--

(anterior numeral decía el 10%); y,

12. Las demás atribuciones y deberes establecidos en este Código, la Constitución y la Ley.

Nuevo artículo 8 a evaluar muy atentamente:

**Artículo 8. Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social.** - El Plan Sectorial de Vivienda de Interés Social implementado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberá contener los siguientes requisitos exclusivos, sin perjuicio de otros que se determinen:

1. Proceso de desarrollo urbanístico en el sector de interés;

2. Planificación del proyecto de construcción en el sector de interés acorde a criterios de tipologías básicas de vivienda acorde a factores naturales, sociales, culturales y económicos, en

el marco de la sostenibilidad y calidad;

3. Gestión presupuestaria del proyecto de construcción; y,

4. Proceso de socialización del proyecto con la ciudadanía;

**Nuevo artículo 9:**

**Artículo 9.- Criterios para la planificación.-** El ente rector de hábitat y vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados, además de la normativa técnica que expida el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, y, a más del desarrollo de las políticas y la planificación del hábitat seguro y saludable, para un desarrollo urbano sostenible, equitativo, inclusivo, diverso e integrador, y para su conducción, establecimiento y evaluación, considerarán:

1. La realidad nacional con las

	<p>particularidades territoriales físicas, ambientales, socioculturales, entre otras.</p> <p>2. Las densidades y renovación urbana.</p> <p>3. Uso, conservación y gestión del espacio urbano y rural.</p> <p>4. Criterios de densificación, consolidación e infraestructuras completas de las áreas urbanas y rurales para la localización e integración socio espacial, priorizando: cercanía a áreas de centralidad, facilidades de accesibilidad y conectividad, nivel de consolidación urbana, cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.</p> <p>5. Uso del suelo encaminado al bien común.</p> <p>6. Reducción de vulnerabilidad y riesgo de desastres.</p> <p>7. Reducción de desigualdad urbana y</p>	
--	---	--

territorial.

## **OBSERVACIONES DE LA ASAMBLEÍSTA**

### **PATRICIA SÁNCHEZ:**

El título actual tiene un área de competencia específico. Al ampliar el título debería integrarse un articulado que le de un sentido y un límite.

Recomendación: ampliar la participación y limitar el campo de acción de la ley. Posible

Solución: un artículo que señale los límites de la ley.

Nuevo artículo 3, del capítulo 1, punto 4.

Igualdad: No todas y todos en este país gozan de los derechos de igualdad, se debería integrar las acciones afirmativas. Solución: aumentar en el punto 4., a las personas que integran los grupos de acciones afirmativas y aquellas que señala la Constitución; en particular: mujeres jefas de

	<p>hogar, madres solteras, viudas, embarazadas, personas de extrema vulnerabilidad, discapacidad.</p> <p><b>OBSERVACIONES DEL ASAMBLEÍSTA</b></p> <p><b>CELESTINO CHUMPI:</b></p> <p>Grupos de atención prioritaria</p> <p><b>OBSERVACIONES DE LA ASAMBLEÍSTA</b></p> <p><b>PATRICIA SÁNCHEZ:</b></p> <p>Punto 9., del mismo artículo 3: incorporar el tema de la plurinacionalidad</p> <p>Artículo 9., punto 2.: En este punto se debería integrar la palabra “planificación <b>participativa</b> del proyecto de construcción...”. Esto permitiría la implementación de procesos democráticos.</p> <p><b>OBSERVACIONES DEL ASAMBLEÍSTA</b></p> <p><b>GUSTAVO MATEUS:</b></p> <p>Ser más inclusivo ante las personas que tienen</p>	
--	--	--

	<p>una condición prioritaria de movilidad humana.</p> <p>Migrantes retornados al país, en particular.</p> <p>Solución: incluir en el grupo de personas de atención prioritaria a los migrantes retornados.</p> <p><b>OBSERVACIONES DEL ASAMBLEÍSTA</b></p> <p><b>LENIN BARRETO:</b></p> <p>Existe incoherencia entre el título y porciones de la ley. Se debe tener una definición clara de lo que es interés público e interés social.</p> <p>Sobre el Art.6.- Dentro del Cootad no existen competencias para los gobiernos provinciales, sobre el asunto de vivienda.</p> <p><b>OBSERVACIONES DEL ASAMBLEÍSTA</b></p> <p><b>CELESTINO CHUMPI:</b></p> <p>Interculturalidad dentro del plan de vivienda, para sectores colectivos. Específicamente para comunidades, pueblos y nacionalidades.</p>	
--	---	--



CAPÍTULO III	CAPÍTULO III	CAPÍTULO III
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	ONSEJO CIUDADANO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO	TIPOS DE VIVIENDA
<p><b>Artículo 7.- Vivienda de Interés Social.</b> Es aquella diseñada, planificada o construida por la iniciativa del Estado, privada o de la economía popular y solidaria, con la finalidad de satisfacer la demanda de vivienda digna y adecuada.</p> <p><b>Artículo 8.- Clasificación.</b> La vivienda de interés social se clasifica de la siguiente manera:</p> <p>a) <b>Vivienda popular.</b> Es aquella que por sus características se encuentra destinada a la población con capacidad económica para adquirirla. El Estado puede establecer fuentes de financiamiento preferencial a través de la banca pública, la seguridad social o mediante convenio con la banca privada.</p> <p>b) <b>Vivienda solidaria.</b> Es la vivienda adecuada y digna destinada a satisfacer las necesidades de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad que requieren la atención del Estado y, por tanto, del establecimiento de incentivos fiscales, subsidios y financiamiento preferencial para hacerla asequible.</p> <p>c) <b>Vivienda de interés prioritario.</b> Es la vivienda adecuada y digna destinada a la población en situación de extrema pobreza, y las personas de atención</p>	<p><b>Art. 10.- Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social.-</b> Se crea el Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social como instancia de diálogo, deliberación y seguimiento de la política pública de vivienda de interés social. El ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de conformar el Consejo, que estará integrado por:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Un delegado del ente rector de hábitat y vivienda, quien lo presidirá; (nuevos numerales);</li> <li>2 Un delegado del ente rector encargado de la política de inclusión económica y social del Ecuador</li> <li>3 Un delegado del ente rector encargado de</li> </ol>	<p><b>Art. 23.-</b> Todas las viviendas que se construyan en el país, deberán gozar irrestrictamente, del principio de progresividad en su construcción y/o producción social y deberán cumplir con el mínimo habitacional definido en el artículo siguiente. En ese sentido se reconocen las siguientes tipologías de vivienda: Vivienda Urbana; Vivienda Rural, Vivienda de Temporada; Vivienda Económica; Vivienda Media; Vivienda de Interés Social; Vivienda de Interés Público; Vivienda Suntuaria. Sólo quedan exceptuadas y tan sólo en cuanto a las exigencias del literal a) del artículo siguiente, los programas que atiendan situaciones de emergencia, por resolución fundada del MInisterio Rector del hábitat y vivienda nacional.</p> <p><b>Art. 24.- Valoración para fijar precios.-</b> Defínase como mínimo habitacional, el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:</p> <p>a) La superficie habitable de una vivienda no será inferior en ningún caso a 40 metros cuadrados. Este mínimo será aplicable a las viviendas que tengan un dormitorio. Por cada dormitorio adicional se incrementará el mínimo de 20 metros cuadrados. En todos los casos en que se autorice, construya o</p>

<p>prioritaria de escasos recursos, definidas por el ente rector de inclusión económica y social. El costo de esta vivienda podrá ser asumida total o parcialmente por el Estado en cualquiera de sus niveles de gobierno.</p> <p>Para garantizar el acceso de vivienda el Estado podrá aplicar otro tipo de mecanismos como el derecho de superficie o programas de alquiler bajo régimen preferencial.</p> <p>Los parámetros que determinen su acceso y monto serán determinados por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.</p> <p><b>Artículo 9.- Garantía de vivienda adecuada y digna.</b> El ente rector en hábitat y vivienda definirá el lote mínimo, área de construcción y demás características de la vivienda de interés social en cualquiera de sus modalidades, las que deberán garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna, de conformidad a los parámetros que se establezcan para el efecto. Para ello la vivienda adecuada y digna deberá cumplir con los siguientes principios:</p> <p><b>a) Seguridad jurídica de la posesión.</b> Independientemente del tipo de tenencia, el predio donde se desarrolle la vivienda de interés social deberá brindar seguridad mínima de permanencia y goce de la vivienda, protección</p>	<p>la política ambiental del Ecuador.</p> <p>(antiguos numerales):</p> <p>4 Un delegado del ente rector de las finanzas públicas;</p> <p>5 Un delegado de la Asociación de Municipalidades del Ecuador;</p> <p>6 Un delegado del Consorcio de Gobiernos Autónomos Provinciales del Ecuador;</p> <p>7 Un delegado del Consejo Nacional de Gobiernos Parroquiales Rurales del Ecuador;</p> <p>8 Un delegado del Colegio de Arquitectos del Ecuador; y,</p> <p>9 Un delegado de las Cámaras de la Construcción.</p> <p>(nuevos numerales):</p> <p>10 Un delegado de Instituto de Investigación</p>	<p>financie la vivienda para uso de una familia determinada, se exigirá como mínimo el número de dormitorios necesarios definido en esta ley.</p> <p>b) Toda vivienda tendrá además, como mínimo, un cuarto de baño y el o los ambientes adecuados a las funciones de cocina, comedor y estar diario (sala).</p> <p>c) Los techos deberán asegurar la impermeabilidad y la aislación térmica mínima que fijará la reglamentación.</p> <p>d) Los muros exteriores deberán impedir la entrada de humedad, asegurar la aislación térmica mínima que fije la reglamentación, y presentar superficies interiores resistentes, sin fisuras y susceptibles de mantenimiento higiénico.</p> <p>e) Los pisos deberán ser suficientemente duros para soportar el uso sin desagregarse y admitir el lavado o el lustre.</p> <p>f) Los dormitorios y ambientes de estar, comedor o cocina, tendrán sistemas de iluminación cerrados con materiales transparentes o traslúcidos, adecuados para mantener una iluminación natural suficiente.</p> <p>g) Todos los ambientes tendrán condiciones de ventilación natural o sistemas de ventilación artificial que garanticen las</p>
--	---	--

<p>legal contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.</p> <p><b>b) Disponibilidad de servicios básicos.</b> Los predios donde se desarrollen programas de vivienda de interés social deberán contar al menos con la disponibilidad del suministro de agua potable o segura, suministro de energía y alumbrado público, servicio de recolección y tratamiento de residuos sólidos.</p> <p><b>c) Condiciones de Habitabilidad.</b> La vivienda debe garantizar condiciones de habitabilidad tales como: espacio y compartimentación necesarios para evitar el hacinamiento; iluminación, ventilación y temperatura interior adecuadas; protección contra la lluvia, viento y otras amenazas que puedan afectar a la salud; y, seguridad estructural de la edificación, de conformidad con las normas establecidas por las entidades públicas competentes.</p> <p><b>d) Asequibilidad o facilidad.</b> Los planes y proyectos para desarrollar vivienda de interés social deberán contar con programas que permitan superar la dificultad de las familias para conseguir una vivienda. Los gastos en vivienda que incurran los</p>	<p>Geológico y Energético</p> <p><b>Art. 11.- Funciones.-</b> Serán funciones del Consejo Ciudadano de Vivienda de Interés Social:</p> <p>3 Intervenir como instancias de consulta <b>vinculante</b> en la formulación e implementación de la política pública de vivienda de interés social, así como de la normativa secundaria que se expida;</p> <p>4 Monitorear que las decisiones de las políticas y los planes de vivienda de interés social se concreten en las partidas presupuestarias respectivas y se implementen en los programas y proyectos;</p> <p>5 Hacer el seguimiento y la evaluación</p>	<p>condiciones higiénicas del aire y la eliminación de olores.</p> <p>h) Toda vivienda dispondrá de agua potable distribuída por cañerías hasta el cuarto de baño y la cocina. El cuarto de baño estará equipado como mínimo, con un lavatorio o pileta para el aseo personal, una ducha o bañera y un WC o letrina con descarga de agua instalada. La cocina tendrá por lo menos una pileta con grifo. Cuando la vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de agua potable a distancia razonable. La instalación mencionada estará obligatoria y exclusivamente conectada a la red pública.</p> <p>Cuando no se cumplan las condiciones anteriores podrán admitirse pozos o aljibes cerrados siempre que la potabilidad del agua sea comprobada y que sea bombeada y distribuida por cañerías y almacenada en depósitos cerrados, de acuerdo a las especificaciones que se dicten.</p> <p>i) Toda vivienda dispondrá de un sistema de desagües para la evacuación de las aguas servidas. Cuando la vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de alcantarillado en el frente del predio, la instalación de la vivienda se conectará obligatoriamente a la red. Cuando no se cumplan las condiciones anteriores, se autorizarán otros sistemas. La</p>
---	---	---

<p>beneficiarios guardarán proporcionalidad con sus ingresos, de manera de no afectar o comprometer la satisfacción de otras necesidades básicas.</p> <p><b>e) Accesibilidad.</b> La vivienda debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a las opciones de empleo o incorporación productiva de sus miembros, así como acceso a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. La vivienda no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables.</p> <p><b>f) Adecuación cultural.</b> La construcción de las viviendas, su diseño, materiales y colores deben favorecer preferiblemente a la expresión cultural de la población beneficiaria. El desarrollo tecnológico en la producción de las viviendas debe procurar mejoras en la calidad de vida sin sacrificar la dimensión cultural de la arquitectura y diseño de la vivienda.</p> <p><b>g) Vivienda durable y progresiva.</b> Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento de las familias.</p> <p><b>Artículo 10.- Tipos de proyectos.</b> Se podrán desarrollar soluciones de vivienda de interés social en predios individuales o declarados en propiedad horizontal. En el caso de la propiedad</p>	<p>participativa de la ejecución de las políticas públicas sectoriales en las instancias estatales correspondientes; y,</p> <p>(nuevo numeral):</p> <p>6 Velar por el correcto y eficiente uso del suelo, priorizando los programas de construcción y mejoramiento de vivienda de interés social e interés público en áreas urbanas, por cuanto cuentan con los servicios básicos y servicios sociales necesarios.</p>	<p>reglamentación, al establecer las condiciones que deben cumplir esos sistemas, tomará precauciones contra el riesgo de contaminación de aguas que puedan ser usadas para el consumo humano, así como contra cualquier otro riesgo de transmisión de enfermedades o de creación de condiciones que provoquen daño ambiental.</p> <p>j) Toda vivienda ubicada en un centro poblado, si existe red pública de energía eléctrica a distancia razonable, contará con una instalación de iluminación eléctrica conectada a la red pública y dotada, como mínimo de una luz por ambiente.</p> <p>k) La reglamentación podrá determinar las dimensiones mínimas para los distintos tipos de vivienda, entendiendo la territorialidad y arraigos culturales del sector.</p> <p>l) Las especificaciones del presente artículo son mínimos ya que las reglamentaciones posteriores podrán adaptarlos en razón de condiciones locales o del campo de acción de un organismo especial. Sin embargo, los límites que se adopten no deberán obstaculizar los tipos de vivienda que más adelante se definen.</p> <p><b>Art. 25.- Área Habitable.-</b> Entiéndase por "área habitable" de una vivienda, al objeto</p>
--	--	---

horizontal el ente rector en hábitat y vivienda y el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano garantizarán la capacitación y sensibilización sobre prácticas para la convivencia armónica y solidaria entre los copropietarios, así como para el mantenimiento de las áreas comunes.

**Artículo 11.- Vivienda de interés social en propiedad comunal.** Para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social en predios en propiedad comunal se adjuntará la autorización de la máxima autoridad de la comuna; en el caso de bienes en propiedad horizontal se deberá contar con la autorización mayoritaria de los condóminos; y, en el caso de asociaciones o cooperativas de vivienda se deberá contar con la autorización del máximo órgano estatutario.

de esta ley, la superficie horizontal ocupada por dormitorios, cuartos de baño, ambientes cerrados destinados a cocina, comedor, estar, circulación, recepción o tareas domiciliarias, más los armarios, alacenas y despensas u otros lugares interiores de depósito y el espesor de los muros que los dividan o envuelvan, hasta su cara exterior.

**Art. 26.- Vivienda Urbana.-** Entiéndase por vivienda urbana aquella ubicada dentro de los límites de las áreas urbana y suburbana de los centros poblados. Todas las demás se considerarán viviendas rurales.

**Art. 27.- Vivienda de Temporada.-** Entiéndase por vivienda de temporada la vivienda usada sólo una parte del año, como lugar de vacación, descanso o recreo. Las demás son "viviendas permanentes". Presúmanse viviendas de temporada todas las viviendas ubicadas en balnearios y otros centros turísticos del país, que determine la reglamentación, siempre que su ocupante no demuestre usarla como residencia permanente. Cuando una familia disponga para su uso a cualquier título de más de una vivienda, se presumirá que salvo una, las demás son viviendas de temporada, para ser objeto de acceso a financiamiento estatal.

**Art. 28.- Vivienda Económica.-** Entiéndase por vivienda económica, en relación a una

familia, aquella vivienda que satisfaga para ella el mínimo habitacional y cumpla las siguientes condiciones:

a) Que su área habitable no sea menor de 40 metros cuadrados en el caso de que la familia necesite un solo dormitorio, o de esa superficie, más 20 metros cuadrados adicionales por cada dormitorio más que necesite de acuerdo a los criterios de esta ley.

b) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación. Para fijar estos límites el MIDUVI junto con la Dirección Nacional de Vivienda, tomará en cuenta los costos reajustados normales del metro cuadrado, correspondientes al mínimo habitacional definido en el artículo 24.

**Art. 29.- Valor de Construcción.-**

Entiéndase por valor de construcción el costo de la vivienda incluyendo estacionamientos, accesos principales y secundarios, cocheras, y otras obras realizadas en el predio, y/o la cuota-parte de obras comunes, en el caso de viviendas colectivas. Exclúyase del valor de construcción, al objeto de la clasificación en los tipos definidos en este Capítulo, el costo de los locales destinados a actividades no habitualmente domiciliarias, como locales para artesanías, industrias, comercios,

oficinas o escritorios profesionales, aunque la reglamentación autorice incorporarlos al ambiente interior de la vivienda. Entiéndese por costo de construcción, el costo normal resultante para el propietario de las obras hasta su habilitación incluyendo rubros tales como honorarios técnicos, beneficios de la empresa constructora, conexiones, impuestos o trámites. Se excluyen, naturalmente, el costo del terreno y de las obras de urbanización. Se establecerá el límite para la vivienda de un dormitorio y el aumento de valor por cada dormitorio adicional.

**Art. 30.- Valor de Tasación.-** Entiéndase por valor de tasación el valor de construcción definido en el artículo anterior, incrementado hasta en un 15% en razón del terreno y obras complementarias de urbanización. El MIDUVI y/o La Dirección Nacional de Vivienda, por razones fundadas, podrá elevar este porcentaje cuando se trate de conjuntos habitacionales que requieran una inversión elevada en obras de urbanización.

Estos valores, tanto el de construcción como el de tasación, serán referenciales para el Estado o Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Descentralizado, cuando se trate de las viviendas económicas a costo cero para las



familias, que se hacen referencia en el artículo 28 de la presente ley.

**Art. 31.-** Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, el Gobierno Central y/o los Gobierno Autónomos Descentralizados, podrán por vía reglamentaria/ordenanza, ajustar límites distintos de "Valor de Construcción" válidos para zonas rurales, cuando las diferencias en el costo de construcción así lo justifiquen.

**Art. 32.- Vivienda Media.-** Entiéndase por Vivienda Media, en relación a una familia, aquella que superando uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Económica cumpla las siguientes condiciones:

a) Que su área habitable sea mayor a 40 metros cuadrados y menor de 60 metros cuadrados, y en el caso de necesitar un dormitorio adicional, requerirá de 25 metros cuadrados por cada dormitorio necesario.

b) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación, que no excederán en más del 100% los límites establecidos en el artículo 28 para la vivienda económica.

**Art. 33.- Vivienda de Interés Social.-** Entiéndase por Vivienda de Interés Social cualquier vivienda definida como Económica

		<p>o Media, según los artículos anteriores de esta ley,</p> <p><b>Art. 34.- Vivienda de Interés Público.-</b> Entiéndase por Vivienda de Interés Público en relación a una familia, aquella que separando uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Media cumpla con las siguientes condiciones:</p> <p>A) Que su área habitable no sea menor de 65 metros cuadrados, en el caso de necesitar un dormitorio, más 30 metros cuadrados por cada dormitorio necesario adicional.</p> <p>B) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación, que no excederán en más del 300% los límites máximos establecidos en el artículo para la Vivienda Económica.</p> <p><b>Art. 35.- Vivienda Suntuaria.-</b> Entiéndase por Vivienda Suntuaria la que supere uno o más de los límites establecidos para la Vivienda de Interés Público y no será sujeta a crédito y/o préstamo alguno de los que regula la presente ley.</p>
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>CAPÍTULO IV</b>
<p><b>Incentivos para la vivienda de interés social</b></p> <p><b>Artículo 12.- Apoyo y desarrollo de programas.</b> El Estado a través de los distintos</p>		<p><b>SECCIÓN I</b></p> <p><b>DEL CRÉDITO</b></p> <p><b>PRINCIPIOS GENERALES</b></p>

<p>niveles de gobierno desarrollará mecanismos y programas de apoyo a la recuperación y rehabilitación de inmuebles patrimoniales en el marco de intervenciones sociales y territorialmente integrales, priorizando el uso para vivienda de interés social y la revitalización de la vida comunitaria o vecinal. En esta vivienda el ente rector de vivienda y hábitat y los gobiernos autónomos descentralizados establecerán incentivos adicionales a los contemplados en esta Ley.</p> <p><b>Artículo 13.- Suelo para programas de vivienda.</b> Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano o rural. En el suelo urbano o de expansión urbana, los programas de vivienda de interés social promoverán la integración socio espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.</p> <p>En el suelo rural se podrá construir vivienda de interés social que no afecte la vocación productiva del suelo. Será el ente rector en hábitat y vivienda, quien determine los parámetros para la construcción de vivienda de interés social en suelo rural. En todo caso no se podrá desarrollar programas de vivienda de interés social que impliquen la consolidación del suelo rural.</p> <p><b>Artículo 14.- Valoración en suelos destinados a vivienda de interés social.</b> Los inmuebles de propiedad pública o mixta que sean destinados a</p>		<p><b>Art. 36.-</b> Entiéndase por préstamos de vivienda los créditos que se conceden con la finalidad de construir, reformar, ampliar, complementar o adquirir una vivienda.</p> <p><b>Art. 37.-</b> Todos los préstamos de vivienda y los préstamos para locales nuevos, no destinados a vivienda, que se concedan al amparo de esta ley suponen la devolución total en su valor actualizado. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario, con las debidas garantías, y mediante el sistema de reajuste que esta ley establece para compensar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, sin perjuicio de la política de subsidios establecida en la presente ley.</p> <p><b>Art. 38.-</b> Los organismos de derecho público sólo podrán otorgar préstamos de vivienda en los casos que esta ley prevé y de acuerdo a las normas de la misma y su reglamentación. Todos los recursos destinados a ese fin, inclusive los actualmente disponibles, deberán canalizarse a través de los organismos habilitados por esta ley. Las demás instituciones de crédito podrán otorgar préstamos reajustables para vivienda observando los parámetros de la presente ley.</p> <p><b>Art. 39.-</b> Los programas de construcción de</p>
---	--	---

<p>los planes de vivienda de interés social contemplados en esta Ley, sea como vivienda nueva o repotenciación o rehabilitación de edificaciones se podrán vender a los beneficiarios a un valor inferior al catastral. Además, en caso de vivienda de interés prioritario el Estado, en cualquiera de sus niveles, podrá donar dichos inmuebles a los beneficiarios.</p> <p>En el caso de proyectos de iniciativa de los gobiernos autónomos descentralizados o sus empresas será el órgano legislativo el que establezca el valor de los inmuebles. Para los proyectos de iniciativa del Gobierno Central será la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda la que fije el valor de los inmuebles.</p> <p><b>Artículo 15.- Destinos permitidos del suelo para vivienda de interés social.</b> El gobierno central o los gobiernos autónomos descentralizados podrán disponer parte del proyecto destinado a los programas de vivienda de interés social a la realización de vivienda pública comercial, la cual servirá para financiar y subsidiar a los beneficiarios de los proyectos de vivienda de interés social. En ningún caso, el suelo destinado a vivienda pública comercial será superior al destinado para la vivienda social y prioritaria.</p> <p><b>Artículo 16.- Subsidio de vivienda.</b> Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado al</p>		<p>viviendas para la venta promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación del sistema de reajuste establecido en la presente ley, siempre que los mismos cumplan los siguientes requisitos:</p> <p>a) Deberán ser previamente aceptados por la MIDUVI / Dirección Nacional de Vivienda, siempre que estén incluidos en el contexto de los Planes de Vivienda a que hace referencia esta Ley.</p> <p>b) La operación de venta así como la administración del servicio de amortizaciones deberá ser canalizada, en todos los casos, por el MIDUVI.</p> <p>c) El reajuste se aplicará sobre el monto de las facilidades que otorguen al adquirente los promotores, empresarios o constructores para integrar el precio de venta, a partir de la fecha de compraventa;</p> <p>d) En el caso de programas financiados total o parcialmente con fondos en moneda extranjera, los organismos habilitados por esta ley no tomarán a su cargo ningún riesgo por diferencia de cambio en el reintegro del préstamo, ni en el pago de intereses. La financiación externa deberá contar, además, con la aprobación del Banco Central del Ecuador.</p>
---	--	---

<p>beneficiario con el objeto de facilitarle la adquisición de una vivienda de interés social solidaria o de interés prioritario, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta Ley y la normativa expedida por el ente rector en hábitat y vivienda.</p> <p>La cuantía y la forma del subsidio serán determinadas por el ente rector en hábitat y vivienda, dependiendo del tipo de vivienda y los beneficiarios.</p> <p>Los subsidios serán entregados directamente al promotor del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social que haya cumplido los requisitos establecidos en esta Ley.</p> <p><b>Artículo 17.- Requisitos.</b> Para acceder a una vivienda de interés social, el postulante, su cónyuge o conviviente en unión de hecho o hijos menores de edad que vivan con ellos no deben poseer otro bien inmueble en el mismo cantón. El órgano rector en hábitat y vivienda establecerá los mecanismos para verificar esta prohibición, así como establecerá los requisitos para determinar a los beneficiarios de las diferentes modalidades de vivienda de interés social.</p>		<p><b>Art. 40.-</b> Los plazos de amortización de los préstamos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, serán de hasta veinticinco años, pudiendo prorrogarse por causas excepcionales, a criterio de la administración, hasta un máximo de treinta y cinco años. Ningún hogar podrá afectar a servicios de amortización de dichos préstamos, un monto que supere el 25% de los ingresos líquidos de la familia. A tales efectos el MIDUVI, aplicará los instrumentos de subsidio establecidos en la presente ley, para el logro de sus fines y del respeto al derecho de las familias a acceder a una vivienda digna y adecuada. Para las cooperativas de vivienda de usuarios o de propietarios, las condiciones antes descriptas se aplicarán a cada uno de los socios.</p> <p><b>Art. 41.-</b> En la determinación de los ingresos el aporte de la prueba corresponderá al beneficiario, quien además estará obligado a permitir las inspecciones y contralores que las reglamentaciones establezcan. La adulteración o falsificación de la documentación aportada, así como cualquier falsedad u ocultamiento en la declaración de ingresos será causal suficiente para desechar una solicitud o para obligar a la cancelación de préstamos concedidos, haciéndolos exigibles inmediatamente, inclusive por la vía de</p>
---	--	---

embargo, o de las sanciones adicionales que la reglamentación o la ley establezca.

**Art. 42.-** No podrán ser objeto de los préstamos de vivienda establecidos al amparo de esta ley, las viviendas suntuarias ni las viviendas de temporada.

## **SECCIÓN II**

### **PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA NUEVA**

**Art. 43.-** Entiéndase por vivienda nueva la vivienda a construir o en construcción. Se asimila a ésta la vivienda terminada para el primer adquirente hasta dos años de su terminación, documentada mediante prueba fehaciente. Entiéndase por préstamo para vivienda nueva el destinado a financiar su construcción total o parcial y/o su adquisición. En todos los demás casos el préstamo se considerará para vivienda usada.

**Art 44.-** Los beneficiarios de estos préstamos serán todos los ya establecidos en el artículo 19 de la presente Ley, con las condiciones allí establecidas.

**Art. 45.-** Podrán percibir préstamos para vivienda nueva las personas físicas que no posean ninguna en la localidad cuando destinen el préstamo a obtener en

propiedad una vivienda para residir en ella con su familia. En ese caso los prestatarios estarán obligados a usarla para ese fin y no podrán transferir su propiedad ni ceder su uso a cualquier título hasta transcurridos diez años, salvo por causa justificada y previa autorización del organismo correspondiente.

Cuando se autorice el arrendamiento se podrá exigir que todo o parte del alquiler se destine a amortización extraordinaria del préstamo. La violación de aquel compromiso significará la obligación de cancelar el préstamo sin perjuicio de las multas que la reglamentación establezca, que podrán alcanzar para el propietario, hasta un 50% del saldo del préstamo y para el notario interviniente en la compra-venta, hasta dos veces el monto de honorarios a que tuviera derecho según arancel. La reglamentación penará especialmente los casos en que existiera ocultación o engaño de los que derive beneficio económico.

La liquidación de multas que efectúe el organismo prestamista al propietario y notario autorizante constituirá título ejecutivo y su cobro se perseguirá por vía de apremio judicial.

**Art. 46.-** También podrán recibir préstamos para vivienda nueva las Cooperativas de Vivienda y los Fondos Sociales con ventajas



similares a las que gocen los destinatarios individuales, sin perjuicio de los beneficios especiales que se establezcan y siempre que se ajusten a lo especificado para ellas en el capítulo correspondiente de esta ley.

Para la presentación de propuestas y durante el período de construcción las cooperativas de vivienda y fondos sociales, conjuntamente con los institutos de asistencia técnica actúan como empresas de construcción. La reglamentación establecerá las condiciones crediticias y operativas que aseguren su eficiente desempeño en tal carácter.

**Art. 47.-** Los Planes de Vivienda deberán establecer:

1) Las características de la población a ser atendida con recursos públicos, los ingresos máximos del núcleo familiar a efectos de poder ser considerados beneficiarios de dichos recursos públicos, así como la forma o formas de contabilizar los mismos.

2) Los tipos de solución habitacional a financiar con recursos públicos. Estos no podrán exceder las categorizadas como vivienda de interés social y/o público en la presente ley, indicando valor de construcción y valor de tasación.

3) Aporte previo, cuando corresponda según el plan, exigido a cada familia si correspondiera para acceder a la financiación pública y forma de integrarlo; ello es sin perjuicio de que se prevea la integración de ese aporte en especie o mano de obra, teniendo en cuenta las posibilidades reales del destinatario.

**SECCIÓN III**  
**PRÉSTAMOS A LOS ORGANISMOS**  
**PÚBLICOS PROMOTORES DE VIVIENDA**

**Art.- 48.-** Existirán dos categorías de préstamos para viviendas nuevas a los organismos públicos promotores de viviendas, así como los Gobiernos Autónomos Descentralizados:

a) Viviendas para vender. El plazo del préstamo será de tres años, extensible hasta cinco años por resolución de MIDUVI la Dirección Nacional de Vivienda. En el momento de producirse la venta, el préstamo al organismo será sustituido por préstamos individuales a las personas físicas o por préstamos a la cooperativa de usuarios, en su caso, en las condiciones estipuladas en la presente Ley

b) Viviendas para alquilar. Estas viviendas permanecerán en propiedad del organismo

promotor. El servicio del préstamo será atendido con los alquileres pagados por los usuarios. El monto del préstamo será calculado en función de la recaudación estimada por concepto de alquileres, los que serán móviles, afectando, como máximo, el 20% de los ingresos del núcleo familiar que ocupa la vivienda.

Los plazos no excederán de veinticinco años. En ambos casos el monto del préstamo podrá alcanzar el 100% de la inversión total, incluyendo las viviendas, terrenos, obras complementarias y servicios sociales comunes. La tasa de interés, no superará el 5%.

**SECCIÓN IV  
PRÉSTAMOS A LOS PROMOTORES  
PRIVADOS DE VIVIENDAS PARA  
VENDER**

**Art. 49.-** Los préstamos a personas naturales o jurídicas privadas, destinados a financiar la construcción de viviendas para vender, se reglamentarán de acuerdo a las siguientes especificaciones.

A Sólo podrán otorgarse a viviendas cuya superficie y valor de construcción en relación al número de dormitorios, cumplan las especificaciones exigidas para las viviendas definidas como

Económicas y Medias.

- B El plazo podrá extenderse hasta tres años, prorrogable hasta cinco años por el ente rector, cuando medien circunstancias excepcionales que lo justifiquen. El préstamo por vivienda no superará el mayor valor de tasación admitido para una Vivienda Media del mismo número de dormitorios, ni será mayor del 60% del valor de tasación de la unidad objeto del préstamo.

**Art. 50.-** Los préstamos a promotores privados de vivienda serán siempre sustituibles, en el momento de la venta, por préstamos a los destinatarios personas físicas, en las condiciones fijadas en la presente Ley.

**Art. 51.-** La Dirección Nacional de Vivienda deberá exigir en forma transitoria o permanente, que se efectúe un control sobre el precio de venta de las viviendas construidas con los préstamos autorizados por los artículos anteriores. El control será efectuado por el MIDUVI de acuerdo a reglamentaciones que el mismo dictará. La escritura del préstamo establecerá el precio máximo de cada unidad.

La violación del compromiso sobre el precio máximo será causa de nulidad de la venta,

determinará la obligación de cancelar el préstamo por todas las unidades no vendidas y será penada con una multa al enajenante que podrá alcanzar al 50% del préstamo correspondiente a la unidad cuyo precio se viole, y con una multa al notario autorizante de la compraventa que alcanzará hasta dos veces el monto de los honorarios a que tuviera derecho, según arancel.

**SECCIÓN V**  
**PRÉSTAMOS A EMPRESARIOS QUE**  
**CONSTRUYAN VIVIENDAS DESTINADAS**  
**A RESIDENCIA DE SU PERSONAL**

**Art. 52.-** Los préstamos que se otorguen a empresarios que construyan viviendas para residencia de su personal se sujetarán a las condiciones siguientes:

- 11 El préstamo alcanzará como máximo al 60% del valor de construcción de una Vivienda Económica y no sobrepasará el 60% del valor de construcción de la unidad objeto del préstamo.
- 12 El plazo máximo será de diez años. En el caso de que la empresa alquile las viviendas a su personal, el alquiler no podrá exceder el 5% del valor actual de la vivienda y dentro del límite máximo del 20% del

ingreso salarial.

**SECCIÓN VI**  
**PRÉSTAMOS PARA LOCALES NUEVOS**  
**NO DESTINADOS A VIVIENDA**

**Art. 53.-** Los locales destinados a comercio, industria o servicios podrán recibir préstamos reajustables hasta por el 50% del valor de tasación y con plazos que no excedan de diez años. La Dirección Nacional de Vivienda, en acuerdo con el Ministerio correspondiente, limitará los valores máximos de los locales que recibirán estos préstamos.

**Art. 54.-** Las instituciones deportivas, culturales, gremiales y sociales, sin fines de lucro, podrán obtener préstamos para la construcción, ampliación, mejora y complementación de sus sedes sociales o de los servicios que constituyan el objeto específico de su existencia, prevista en su Estatuto Orgánico y en cuya virtud se les otorgó por los poderes públicos, la pertinente personería jurídica.

Estos préstamos podrán otorgarse hasta por veinticinco años de plazo y el monto máximo del préstamo podrá llegar hasta el 75% del valor de construcción.

**Art. 55.-** No podrá destinarse a préstamos para locales nuevos no destinados a vivienda más del 5% de los recursos totales

del Fondo Nacional de Vivienda.

**SECCIÓN VII  
PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA USADA Y  
MEJORAMIENTO**

**Art. 56.-** Existirán las siguientes categorías:

a) Préstamo para la adquisición de vivienda usada y refacción con destino a residencia propia;

b) Préstamo para adquisición o transformación de vivienda usada con la finalidad de aumentar el número de unidades habitacionales en la construcción original.

Los planes estatales y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, deberán establecer programas habitacionales específicos para promover los préstamos comprendidos en la categoría b) y la reglamentación establecerá las condiciones de los créditos.

**Art. 57.-** Los inquilinos con más de 10 años de antigüedad podrán recibir préstamos en condiciones especiales para la adquisición de la vivienda que ocupan, siempre que el valor de la tasación actual de la misma no supere el límite establecido para las Viviendas de Interés Social. En este caso



		<p>las condiciones del préstamo podrán asimilarse a las de los préstamos para vivienda nueva.</p> <p><b>Art. 58.-</b> En las cooperativas de usuarios para adquirir o integrar el capital social de una vivienda allí establecida se podrán recibir préstamos en condiciones similares a las del artículo anterior.</p> <p><b>Art. 59.-</b> No podrán destinarse a préstamos para adquisición de vivienda usada más del 20% de los recursos totales del Fondo Nacional de Vivienda.</p>
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>CAPÍTULO V</b>	<b>CAPÍTULO V</b>
<p><b>PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ABREVIADO MUNICIPAL</b></p> <p><b>Artículo 18.- Procedimientos administrativo simplificado para la construcción de vivienda de interés social.</b> En los casos que se requiera la aprobación municipal o metropolitana para la construcción o edificación de viviendas de interés social se aplicará un procedimiento simplificado, mediante el cual con la presentación de la solicitud de construcción se otorgará la autorización, en ese mismo instante, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cumplir con las características establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda para ser consideradas como</li> </ol>		<p><b>SECCIÓN I METAS Y PRIORIDADES</b></p> <p><b>Art. 60.-</b> Los planes de vivienda fijarán las metas a alcanzar para cada categoría de préstamo, determinando el número de viviendas a financiar por tipo, categoría de ingreso de la familia y ubicación. La reglamentación establecerá un sistema de prioridades que asegure que los recursos no se desvíen del destino planeado en perjuicio de las familias de menos ingresos, o de los programas de Viviendas de Interés Social.</p> <p><b>Art. 61.-</b> Los organismos prestamistas estarán obligados a llevar mensualmente a la Dirección Nacional de Vivienda la</p>

<p>vivienda de interés social.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. Documentos que acrediten que el solicitante o los beneficiarios son propietarios del bien inmueble.</li><li>3. Planos arquitectónicos y de ingenierías con el detalle de la construcción firmados por un profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto y del promotor en caso de que corresponda. En el caso que de que el interesado solicite conjuntamente con la autorización de edificación, la autorización para declarar el inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, 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 el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.</li><li>4. Estudios de suelo.</li><li>5. Adjuntar los otros requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.</li></ol> <p>La solicitud se la realizará a través de un formulario normalizado proporcionado por la autoridad municipal o metropolitana correspondiente, 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</p>		<p>información estadística correspondiente a objeto de evaluar la ejecución de los planes e introducir los ajustes correspondientes.</p> <p style="text-align: center;"><b>SECCIÓN II</b> <b>DEL SUBSIDIO A LA VIVIENDA</b></p> <p><b>Art. 62.-</b> Entiéndase por subsidio habitacional, al objeto de la presente ley, como la ayuda estatal directa aplicada a una familia, para acceder a una solución habitacional, que se otorga sin cargo de restitución por parte del adjudicatario. Los aportes que se otorguen como complementos de sueldos y salarios o las prestaciones pagadas por la Seguridad Social, aunque tengan como causal la vivienda serán considerados componentes del ingreso familiar y no subsidios a la vivienda.</p> <p><b>Art. 63.-</b> Es finalidad del subsidio a la vivienda permitir que las familias cuyos ingresos no alcancen el nivel de suficiencia, poder acceder a viviendas dignas adecuadas.</p> <p><b>Art. 64.-</b> Los subsidios habitacionales podrán tomar las siguientes formas y podrán aplicarse en forma combinada:</p> <p style="padding-left: 40px;">a Contribuciones en dinero, especie o</p>
--	--	---

<p>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 para verificar y comparar en cualquier tiempo dicha información. La solicitud se la elevará a escritura pública. La autoridad competente requerirá del peticionario las garantías correspondientes permitidas por la ley.</p> <p><b>Artículo 19.- Control posterior.</b> Sin perjuicio de la declaración juramentada por parte del interesado, acerca del cumplimiento de todas las reglas técnicas de aplicación a la actuación materia de la autorización que solicita, y a las obligaciones urbanísticas y estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos en el ordenamiento jurídico, el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano verificará el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas que son objeto de control de conformidad con lo dispuesto por el ente rector de hábitat y vivienda, con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización para su ejecución.</p> <p>La aplicación del procedimiento declarativo y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal o nacional</p>		<p>mano de obra para la construcción, mejora, ampliación, refacción o reconstrucción total o parcial, o adquisición de una vivienda o el terreno correspondiente. Dichos subsidios se entenderán como subsidios directos de capital.</p> <p>b Contribuciones al pago de cuotas de amortización e intereses de préstamos, destinados al acceso o a la permanencia de una familia a una vivienda digna y adecuada, en las condiciones establecidas en la presente ley. Dichos subsidios se entenderán como subsidios a la cuota de amortización.</p> <p>c Fijación de alquileres inferiores a los que corresponden para la recuperación de las inversiones realizadas en la vivienda por concepto de terreno, construcción y obras complementarias. Esta forma estará restringida a inmuebles propiedad de organismos de derecho público.</p> <p>d Contribuciones al pago de alquileres de viviendas de propiedad privada, arrendadas por familias cuyas características se establezcan en los Planes de Vivienda.</p>
--	--	--

<p>vigente, al solicitante, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.</p> <p><b>Artículo 20.- Solicitud ante la misma autoridad.</b> Aquellas solicitudes que requieran el otorgamiento, por parte de la misma autoridad, de otras autorizaciones o certificados municipales o metropolitanos que se encuentren vinculadas a aquella, se tramitarán todas conjuntamente en el mismo procedimiento. La documentación o información que se adjunte a la solicitud incluirá la requerida para las otras autorizaciones específicas. La resolución diferenciará las autorizaciones otorgadas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de estas en el título jurídico respectivo que se expida.</p> <p><b>Artículo 21.- Coordinación de autoridades.</b> Aquella solicitud que requiera, además de la solicitada, el otorgamiento de otro tipo de autorizaciones a cargo de otras autoridades le corresponderá al propio órgano administrativo competente, coordinar sus actuaciones con las demás autoridades en beneficio del administrado.</p> <p><b>Artículo 22.- Mesas institucionales directas.</b> Mediante convenio entre el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano y el Gobierno Central u otro nivel de gobierno se podrá establecer mesas institucionales que permitan una revisión del cumplimiento del plan</p>		<p>e Prestación de servicios gratuitos como el suministro de proyectos tipo, la asistencia técnica a la construcción, la no contabilización de costos administrativos en el valor de la vivienda y la asistencia social.</p> <p><b>Art. 65.-</b> En ningún caso los subsidios podrán otorgarse a familias cuyas condiciones no se encuentren definidas en los planes de vivienda, ni podrán involucrar viviendas que no estén categorizadas como de interés social en los términos establecidos en la presente ley. Para los subsidios otorgados en las formas indicadas en los literales b), c) y d) del artículo precedente de la presente ley, se establecen aquí los porcentajes máximos de afectación de los ingresos familiares que se aplicarán a la amortización de préstamos o al pago de alquiler.</p> <p>A esos efectos, en el cuadro que se desarrolla en el presente artículo, se establecen topes diferenciales para distintos niveles de ingresos familiares, con el objetivo de instrumentar un régimen de tipo progresivo que privilegie a las familias de menores recursos.</p> <p>Los referidos niveles de ingresos familiares se definen en base a los ingresos totales del núcleo familiar y la cantidad de integrantes del mismo y se miden en la unidad que</p>
---	--	--

de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, así como del cumplimiento de la normativa urbanística para los proyectos de vivienda de interés social y para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

**Artículo 23.- Responsabilidad de profesionales a cargo de los proyectos y los promotores.** Los profesionales que suscriban los planos arquitectónicos y de ingenierías y los promotores de los proyectos de vivienda de interés social serán responsables civil y administrativamente por su construcción y porque tanto los diseños aprobados como la calidad de materiales autorizados sean empleados en el desarrollo del proyecto y la construcción.

establece la línea de indigencia (LI) según la definición de la misma establecida por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

En la determinación de los ingresos, la carga de la prueba corresponderá a la familia solicitante, quien además estará obligada a permitir los contralores e inspecciones que el MIDUVI establezca.

La cuota parte de amortización de capital correspondiente a los subsidios establecidos en la presente ley, podrán computarse al capital social de los socios de cooperativas de vivienda.

% máximo de Afectación de los ingresos del núcleo familiar	Ingresos per cápita según familiar
	1 integrante
0.00 %	0 a 3,0 LI
10.00 %	3,1 a 5,0 LI
14.00 %	5,1 a 7,0 LI
18.00 %	7,1 a 9,0 LI
21.00 %	9,1 a 11,0 LI

según

		<div>25.00 %</div> <div>Más de 11,0 LI</div>
		<p>Nota: para considerar los ingresos per cápita de los hogares con más de tres integrantes, se computará 0,6 por cada integrante adicional.</p> <p>LI: Línea de Indigencia publicada por el INEC</p> <p><b>Art. 66.-</b> Los subsidios otorgados en las formas indicadas en el artículo anterior se entenderán subsidios indirectos y podrán otorgarse a viviendas económicas.</p> <p><b>Art. 67.-</b> Podrán recibir subsidios dentro de las condiciones señaladas anteriormente:</p> <p>a) Los destinatarios de las viviendas, personas naturales, que cumplan dichas condiciones;</p> <p>b) Las cooperativas de vivienda, para trasladar el beneficio del subsidio a sus miembros que cumplan dichas condiciones, siempre que lo hagan en las formas establecidas por esta ley y su reglamentación.</p> <p>c) Los organismos públicos promotores de vivienda con el mismo objeto.</p> <p><b>Art. 68.-</b> Cuando se otorgue un subsidio en</p>

la forma especificada en el artículo 64 de la presente ley, deberá dejarse constancia en el título de propiedad el monto del subsidio, la proporción que representa en el valor total de la vivienda y el plazo de vigencia del mismo.

En ese caso no podrá ser enajenada ni arrendada, ni se podrá ceder su uso a ningún título, durante el término de veinticinco años a contar desde la ocupación de la vivienda por el adjudicatario, según surja de la documentación emanada de la administración, sin reembolsar en forma previa o simultánea al organismo pertinente, el subsidio reajustado y depreciado a razón de 1/25 parte, por año, desde el momento de producida la referida ocupación.

**Art. 69.-** La violación de las obligaciones establecidas en el artículo 64 de la presente ley será penada con la devolución inmediata del subsidio y del saldo del préstamo de vivienda que el beneficiario hubiese recibido y con multas al mismo y al notario interviniente, que podrán alcanzar cada una hasta un 100% del valor del subsidio en el momento de la violación.

Sin perjuicio de ello, para las modalidades de subsidio establecidas en los literales b), c) y d) del artículo 64 de la presente ley, la declaración jurada falsa por parte del

		<p>solicitante del subsidio, la no ocupación de la vivienda, la enajenación, cesión a cualquier título, arrendamiento o subarrendamiento del bien sin autorización previa del MIDUVI, o el cambio de destino habitacional principal, determinarán el cese del subsidio otorgado, y se tornará exigible el monto total de la cuota de amortización o alquiler asumido por el prestatario desde la fecha en que fue otorgado el subsidio. Los adjudicatarios que incurrieren en algunas de las situaciones previstas en este artículo quedarán inhabilitados para solicitar nuevamente financiación o subsidio habitacional ante el referido Ministerio, salvo en casos debidamente justificados.</p> <p><b>Art. 70.-</b> En todos los casos, el beneficio de subsidio tendrá carácter temporal, revisable y revocable, sujeto a la verificación de las condiciones establecidas en la reglamentación correspondiente. La reglamentación podrá exigir la actualización periódica de las condiciones económicas y la integración de la familia y en consecuencia la modificación correspondiente del subsidio otorgado. Las recaudaciones suplementarias que se originen por efecto de la actualización de los servicios y de los alquileres, se reintegrará al Fondo Nacional de Vivienda.</p>
<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>CAPÍTULO VI</b>



<p style="text-align: center;"><b>SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b></p> <p><b>Artículo 24.- Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.</b> El órgano rector en hábitat y vivienda implementará un sistema informático que permita el acceso de la ciudadanía a los proyectos de vivienda de interés social tanto públicos como privados.</p> <p><b>Artículo 25.- Registro de proyecto.</b> Para acceder a los beneficios contemplado en esta Ley y en la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social publicada en el Registro Oficial 233, de 22 julio de 1985, los proyectos de vivienda de interés social de iniciativa privada deberán obtener la autorización del ente rector de hábitat y vivienda, y la información del proyecto se deberá ingresar al sistema nacional de vivienda de interés social, cuya información estará disponible para los beneficiarios.</p> <p>Así mismo, los proyectos de interés social de iniciativa de los gobiernos autónomos descentralizados que se financien con recursos del Gobierno Central deberán registrarse en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.</p> <p><b>Artículo 26.- Requisitos para el registro de proyectos.</b> Para el registro de un proyecto de vivienda de interés social de iniciativa privada en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social se deberá contar con la autorización municipal o metropolitana para construir el proyecto, así como entregar una garantía de fiel</p>		<p style="text-align: center;"><b>DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE VIVIENDA</b></p> <p><b>Art. 71.-</b> Organismo adscrito al Ministerio rector del Hábitat y Vivienda del Ecuador encargado de todo lo concerniente al planeamiento, promoción, inversión, financiación, evaluación y control de la acción de los organismos que actúan en el campo de la vivienda y, en general, en todo lo concerniente al cumplimiento de esta ley. Teniendo como meta anual la elaboración del Plan de Producción Social de Viviendas.</p> <p><b>Art. 72.-</b> El MIDUVI podrá convocar cuando lo estime pertinente o a petición de la Dirección Nacional de Vivienda, a una Comisión Asesora de Vivienda, que será presidida por el Director Nacional de Vivienda y se integrará con gremiales de destinatarios, empresarios, trabajadores y profesionales afines al sistema de producción de viviendas, organizaciones no gubernamentales e institutos de asistencia técnica cooperativa.</p> <p><b>Art. 73.-</b> La Comisión podrá prestar su asesoramiento en todos los asuntos de competencia de la Dirección Nacional de Vivienda, a solicitud de ésta o por iniciativa de cualquiera de sus miembros. Facúltase al Gobierno Central a dictar la reglamentación tendiente a determinar su funcionamiento, el número de</p>
---	--	--

<p>cumplimiento sobre el valor del monto de recursos públicos que financiarán la obra, garantía que será entregada al promotor del proyecto una vez terminada la obra y entregadas todas las viviendas a sus beneficiarias. Dependiendo del tipo de proyecto el ente rector de hábitat y vivienda podrá establecer otros requisitos adicionales.</p> <p><b>Artículo 27.- Registro de beneficiarios.</b> Previo a acceder a los beneficios contemplados en esta Ley las personas se deberán registrar en el sistema nacional de vivienda de interés social, presentando los requisitos establecidos en el artículo 16 de esta Ley, así como los establecidos por el ente rector en hábitat y vivienda. En base a la documentación presentada, el ente rector en hábitat y vivienda el determinará el tipo de vivienda al cual podrá postular el beneficiario.</p>		<p>representantes en la Comisión de cada uno de los organismos, gremiales, instituciones y organizaciones miembros, así como el procedimiento de elección de los representantes gremiales y de las organizaciones, y de admisión de nuevos miembros o exclusión de los existentes.</p>
--	--	--

## JUSTIFICACIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de 2008 reconoce el derecho fundamental de las personas a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación económica y social, según el artículo 30. Lo anterior implica que las personas a más de tener derecho a acceder a una vivienda, la misma debe tener ciertas características que la hagan apta para una vida de calidad.

En cuanto al acceso a una vivienda, la misma Constitución establece como obligación de todos los niveles de gobierno elaborar, implementar y evaluar políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, según el artículo 375, numeral 3. Bajo esta lógica es deber del Estado no solo garantizar el derecho a la seguridad de tenencia bajo diversas formas de propiedad de aquellas personas titulares de un bien inmueble, sino fomentar y realizar acciones positivas encaminadas a garantizar el goce a una vivienda para los habitantes del país. Resulta de tal trascendencia este derecho y lo difícil de su concreción que el constituyente consideró que tanto el Gobierno Central como los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, municipales y parroquiales rurales aunarán esfuerzos para su cumplimiento efectivo.

Cabe indicar que este derecho a la vivienda no se reduce a la propiedad de un bien inmueble, como en principio se podría pensar, sino a que todos los habitantes del Ecuador tengan un techo que garantice el derecho a una calidad de vida digna, por lo que junto con la obligación de establecer políticas y programas de acceso a vivienda, la misma Constitución dispone como obligación de todos los niveles de gobierno dotar de albergues y promover el alquiler en régimen especial, según el artículo 375. Numeral 4 y asegurar que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos, según el numeral 7 del mismo artículo.

De esta normativa se desprende que el acceso a una vivienda puede ser tutelado por el Estado desde varios mecanismos, los cuales no se agotan con la construcción y transferencia de dominio de vivienda, sino que pueden adoptar otras modalidades como el acceso a albergues, alquiler de vivienda para personas de escasos recursos, incidir en el mercado inmobiliario para garantizar el acceso a vivienda de arriendo a precios justos, el derecho de superficie, entre otros. Todos estos mecanismos si bien muy diversos, se caracterizan por garantizar que independientemente del título (arrendamiento, usufructo, habitación, compraventa, adjudicación, etc.) bajo el cual se encuentran habitando determinado inmueble, el Estado y la sociedad garanticen el uso pacífico y seguro del mismo.

Además, de conformidad con la Constitución, el acceso a la vivienda bajo los parámetros antes enunciados debe cumplir con dos características que son ser adecuado y digno. Si bien ambas características no se encuentran definidas en la Constitución, la Norma Suprema brinda algunos elementos que se deberían considerar para su adecuada conceptualización.

En lo que respecta a las características que debe tener la vivienda, es decir que sea digna y adecuada, Ferrando, la define como “el derecho de toda persona a tener un espacio íntimo, adaptado al entorno y a la sociedad en que se encuentra, donde puedan verse satisfechas las necesidades básicas de una vida digna”<sup>1</sup>. En esta definición se incluyen

<sup>1</sup> Esperanza Ferrando Nicolau, “El derecho a una vivienda digna y adecuada”, *Anuario de Filosofía del Derecho IX* (1992), 309.

tanto las condiciones mínimas que debe tener una vivienda para garantizar una vida digna, así como su correcta inclusión en su entorno, lo que protegería su adecuación.

Sin embargo, la característica de adecuada se puede analizar desde otra perspectiva a la de su adecuación al entorno, conforme la propuesta de la autora citada. Así la Constitución contiene algunas normas que hacen relación al tipo de vivienda, dependiendo de los beneficiarios. El artículo 37, numeral 7 y el 47, numeral 6 hacen relación al derecho tanto de las y los adultos mayores como de las personas con discapacidad a acceder a una vivienda con respeto a su opinión y consentimiento, así como una vivienda con facilidad de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana, respectivamente. Es decir, la adecuación estaría relacionada con las características de sus usuarios, y por tanto no será la misma para una persona con discapacidad, para alguien de la tercera edad o para un miembro de una población indígena, para un habitante rural o para un residente del sector urbano.

Respecto al término digno, la Constitución establece las condiciones para garantizar una vida digna en el artículo 66, numeral 2, lo que incluye 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. Bajo esta lógica una vivienda digna debe permitir que sus ocupantes puedan acceder a los servicios antes indicados y, por tanto, ello implica que exista una integración entre las viviendas y las redes y servicios públicos de soporte. Para ello, resulta fundamental una planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial que permita generar ciudades que contemplen una distribución territorial equitativa, siendo para el efecto necesario el goce y ejercicio del derecho a la ciudad, que implica no solo el poder acceder a los servicios antes indicados, sino decidir sobre su desarrollo e implementación.

Por lo anterior, la Constitución crea el sistema nacional de inclusión y equidad social que permite, entre otros, garantizar los derechos reconocidos en la Constitución y que se compone de los ámbitos de la educación, salud, seguridad social, gestión de riesgos, cultura física y deporte, hábitat y vivienda, cultura, comunicación e información, disfrute del tiempo libre, ciencia y tecnología, población, seguridad humana y transporte, según el artículo 340 de la Constitución. Estas condiciones por constituirse mínimos deben ser garantizadas a todos los individuos independientemente de sus características particulares.

De estas normas queda claro que una vivienda digna deberá garantizarse a través del acceso a varios servicios, cuya prestación es competencia de diferentes niveles de gobierno. Así lo relativo a salud, educación seguridad social, entre otros es del Gobierno Central, mientras que el transporte y la gestión ambiental es de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales y el deporte, cultura, agua potable es responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales.

Por lo anterior, fue adecuada la regulación establecida por el constituyente que otorgó competencias a todos los niveles de gobierno respecto a la vivienda, siendo el ente rector de esta competencia el Gobierno Central, según el artículo 261, numeral 6; mientras que la gestión en la construcción y dotación de los demás servicios que garantizan las características de adecuada y digna, antes analizados de todos los niveles de gobierno en el ámbito de sus competencias.

A nivel internacional se reconoce el derecho humano de acceder a una vivienda adecuada, en el artículo 11 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y

Culturales. El contenido de dicho derecho ha sido desarrollado por la Observación General No. 4, expedida por la Comisión de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en su sexto período de sesiones (1991), la cual considera que la palabra adecuación se refiere en parte a los ámbitos sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, y a los siguientes factores:

- a) Seguridad jurídica de la tenencia.
- b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.
- c) Gastos soportables.
- d) Habitabilidad.
- e) Asequibilidad.
- f) Lugar.
- g) Adecuación cultural.

En esta descripción del concepto vivienda adecuada, se observa que se incluyen tanto los ámbitos referentes a la dignidad humana como a la adaptación de la vivienda a sus usuarios (adultos mayores, personas con discapacidad) y al entorno que le rodea.

Con esta descripción del derecho a la vivienda adecuada y digna se puede determinar que actualmente en el ordenamiento jurídico infraconstitucional ecuatoriano se han creado algunas normas tendientes tanto a garantizar el acceso a una vivienda como a exigir que la misma cumpla con ciertas características técnicas que la hagan habitable y garanticen la seguridad e integridad física de sus ocupantes, de conformidad con los estándares tanto constitucionales como de derecho internacional.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) desarrolla algunos elementos básicos respecto a la competencia de uso y ocupación del suelo, como por ejemplo lo relativo al fraccionamiento del suelo, a la prestación de servicios básicos, como agua potable y alcantarillado, el soterramiento de cables, ciertos requisitos para la transferencia de dominio de bienes inmuebles, entre otros. Además, con la finalidad de dotar a los gobiernos municipales de mecanismos que permitan regularizar la tenencia de hecho de suelo destinado para vivienda, se crean dos figuras jurídicas que permiten que los asentamientos humanos realizados al margen del planeamiento urbanístico, con falta de permisos municipales y en ciertos casos sin un título de propiedad, se puedan legalizar, para garantizar la seguridad jurídica de los actuales ocupantes de las viviendas construidas en esos predios, así como dotarlos de los sistemas públicos de soporte.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), por otro lado, establece una reglamentación mucho más detallada del ejercicio de la competencia de uso y ocupación del suelo, enfocándose en temas como el planeamiento urbanístico, la clasificación del suelo en urbano y rural, las condiciones, requisitos y limitaciones para urbanizar el suelo, así como para la habilitación y posterior construcción de vivienda. En esta normativa se establecen parámetros y mecanismos para garantizar una vivienda adecuada y digna, así como se establece un capítulo entero orientado a la rectoría, planificación y construcción de vivienda de interés social.

No obstante, el capítulo destinado a la vivienda de interés social es de apenas cinco artículos y muchas de sus determinaciones requieren de legislación secundaria para su correcta implementación, pues se crean obligaciones genéricas para la construcción de vivienda de interés social por parte de los distintos niveles de gobierno, pero ninguna de ellas es de inmediato cumplimiento.

Otra norma de gran relevancia para la concreción del derecho a la vivienda es la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, pues permite controlar el mercado inmobiliario, para que el valor del suelo, elemento indispensable para acceder a una vivienda, no se incremente de manera injustificada. Esto permitirá que las familias puedan acceder a una vivienda, en especial aquellas de escasos recursos, pues se evita que la necesidad de acceder a un hogar se utilice con fines especulativos.

Por último, en lo relativo a la vivienda de interés social está vigente la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, publicada en el Registro Oficial 233, de 22 julio de 1985. En dicha normativa se establecen competencias para entidades que actualmente han desaparecido. Además, no existe una correcta articulación entre los diferentes niveles de gobierno, en especial con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, que son los competentes en temas de uso y ocupación de suelo, y por tanto quienes autorizan la construcción de cualquier tipo de vivienda. En dicha Ley se desarrollan solo exenciones tributarias y la concesión de créditos, sin entrar a regular el seguimiento e impacto de las soluciones habitacionales construidas con dicha regulación.

Por lo anterior, es necesario revisar la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, manteniendo vigente lo relativo a los incentivos tributarios para el desarrollo de proyectos de esta naturaleza, pero actualizando sus contenidos a la actual estructura del Estado y de conformidad con las competencias constitucionales de los diferentes niveles de gobierno.

Esta adecuación resulta importante en la medida que todos los niveles de gobierno son competentes en el ámbito de la vivienda y, por tanto, se requiere clarificar cuáles son las atribuciones específicas de cada uno, para garantizar un ejercicio articulado y eficiente en la rectoría, planificación, regulación, gestión y control de la vivienda, en especial la destinada a personas de escasos recursos.

No obstante, las modificaciones que se deben implementar van más allá del ámbito institucional, pues en la actualidad existen grandes carencias respecto al acceso a vivienda adecuada y digna. Según el Sistema Integrado de Conocimiento y Estadística Social del Ecuador, al 2016 un 33,7% de hogares no poseía una vivienda propia. El déficit habitacional cualitativo (vivienda que no cumplen condiciones aceptables de calidad, son consideradas recuperables, y deben ser sujetas al mejoramiento) de la vivienda es del 33,6%, mientras que el déficit cuantitativo (no cumplen condiciones mínimas de habitabilidad según su calidad, son consideradas irrecuperables, y deben ser reemplazadas) es del 12,3%, los mismos que han bajado dos puntos y casi nueve puntos desde el 2009, respectivamente. Además, existe al 2016 un 11,2% de hogares que viven en condiciones de hacinamiento, aunque es importante señalar que ese porcentaje se ha reducido en más de ocho puntos desde el 2007. Esto hace necesario que un nuevo marco normativa que no solo se concentre en la creación de nueva vivienda para aquellos hogares que no tienen vivienda propia, sino que se reemplaza aquella que es considerada irrecuperable (déficit cuantitativo), así como que se entreguen incentivos para el mejoramiento de vivienda precaria en el caso de aquella que es recuperable.

En cuanto al acceso a los servicios públicos de soporte, si bien en estos últimos diez años existen avances a nivel nacional, aún se mantienen importantes carencias. En el caso del acceso a la red pública de agua se ha incrementado desde el 2007 del 71,6% al 83,6% del 2016, de los cuales el 71,6% de los hogares tiene tubería dentro de la vivienda. En cuanto al acceso a los servicios de saneamiento el porcentaje de acceso es mucho menor, llegando solo al 57,2% en el 2016. Por último, el servicio de recolección de basura

municipal llega al 85,9% de los hogares. Todos estos servicios se encuentran según la Constitución a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos y de acuerdo con la normativa internacional son parte integrante del derecho a una vivienda adecuada y digna.

En cuanto a los servicios básicos que son de competencia del Gobierno Central, tenemos que el servicio de luz eléctrica llega al 98,3% de los hogares, mientras el servicio de telefonía convencional es brindado al 38,4% de los hogares.

Estos datos nos dan que en la actualidad el déficit de servicios básicos residenciales alcanza al 42,5% de hogares; es decir, 57,5% de hogares, un poco más de la mitad, tienen cubiertos todos los servicios básicos, por lo que se hace indispensable generar herramientas que permitan un mayor alcance de estos para los hogares del Ecuador.

Este proyecto busca potenciar el rol y las obligaciones del Estado como productor/ejecutor de la vivienda a fin de combatir el crecimiento de déficit habitacional; el agravamiento de las condiciones de hacinamiento de las viviendas; la baja calidad de la construcción de las mismas; y el elevado índice de ausencia de servicios básicos residenciales y el crecimiento acelerado de los asentamientos informales, donde llegan buscando resolver sus necesidades habitacionales todas las clases desplazadas. Todas las ciudades del país, tienen en sus periferias coronas de asentamientos informales como la expresión materializada de esta problemática.

Busca solucionar también, las altas regulaciones en los distintos municipios para conceder viabilidad a formas de producción social del hábitat popular, que coadyuva aún más, la conformación de asentamientos humanos irregulares.

Las cifras son alarmantes, el déficit habitacional ecuatoriano alcanza los 3 millones 100 mil viviendas, tanto en lo urbano como lo rural; de estas el déficit cuantitativo, - viviendas nuevas que deben construirse- es de 600 mil viviendas y el déficit cualitativo es de 2 millones 500 mil, que deben ser mejoradas por adolecer de mala calidad, ausencia de servicios básicos y presentar altos índices de hacinamiento. Estas paupérrimas condiciones habitacionales en las que viven muchas familias ecuatorianas, se amplificaron con la última pandemia.

Bajo estas consideraciones, nos reafirmamos en que el Ecuador necesita urgentemente una Ley de Vivienda Social, pero una Ley que recupere el rol protagónico del Estado y que convierta a la política de vivienda en una política de Estado y no dependiente de la voluntad del gobierno de turno o como fuente de ofertas clientelares que nunca se cumplen; pero tampoco puede seguir ésta dependiendo de las fuerzas del mercado, ya que cuando el mercado es el que regula un servicio básico, tiende a excluir de este a los que carecen de capital de pago .

Busca esta ser una Ley de Vivienda que permita la convivencia tanto del Estado como del Mercado en su responsabilidad frente a la vivienda, el Estado respondiendo a los sectores sociales más pobres y el mercado orientando su oferta para quienes tienen condiciones de comprar.

Una Ley que reconozca todas las formas de producción y propiedad de la vivienda, que permita acceso de suelo urbanizado y con los servicios básicos necesarios, en definitiva, una legislación con profundo sentido social.

En ese sentido dota al Estado de nuevas herramientas, como ser el Banco de Suelos para Vivienda de Interés Social, fortalece su institucionalidad creando la Dirección Nacional de

Vivienda dentro del MIDUVI, centralizando en este toda la política de vivienda del país, ordena la cuestión crediticia, la política de subsidios, la identificación de los beneficiarios así como las características y distintos tipos de vivienda. Amplía y clarifica los rangos de préstamos y le agrega a través de la figura de los Institutos de Asistencia Técnica solvencia y respaldo técnico a lo que se construya como una clara forma de cuidar las inversiones sociales del Estado ecuatoriano.

Como se puede observar esta Ley busca establecer una regulación mucho más efectiva que lo que existe hasta el momento en temas de vivienda de interés social.

Por último, cabe indicar que este proyecto de Ley no implica un aumento en el presupuesto general del Estado, pues de acuerdo con el Presupuesto General del Estado aprobado para el año 2018 se tiene previsto una inversión de 64.108.894,24 para el desarrollo y promoción de la vivienda, es decir, los recursos para financiar la construcción de vivienda de interés social, ya se encuentran previstos en la planificación del Gobierno Nacional. Este proyecto de Ley no incrementará los gastos del Ejecutivo, sino que permitirá una mejor distribución de estos recursos para profundizar el acceso a una vivienda digna y adecuada para la mayoría de los ecuatorianos.



## **ASAMBLEA NACIONAL**

### **EL PLENO**

#### **CONSIDERANDO:**

Que el artículo 3 de la Constitución de la República establece que son deberes primordiales del Estado, entre otros, planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.

Que el inciso tercero del numeral 2 del artículo 11 de la Constitución de la República, establece que el Estado adoptará medidas de acción afirmativa que promuevan la igualdad real en favor de los titulares de derechos que se encuentren en situación de desigualdad.

Que la Constitución de la República en la Sección Sexta, del Hábitat y Vivienda, del Capítulo Segundo, Derechos del Buen Vivir, del Título II sobre los Derechos, 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 (Art. 30) y reconoce que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta y en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad (Art. 31).

Que el artículo 375 de la Carta Magna establece que el Estado, ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras cosas, 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. 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; y, 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 del mismo cuerpo legal, establece 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.

Que de conformidad con el artículo 415 de la Constitución de la República, el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define el Principio de Coordinación y Corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes

de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.

Que en concordancia con el artículo antes citado, los artículos 594 y 595 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan que, ya sea 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 o predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, para la construcción de viviendas o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular. 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 el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que, para efectos de su enajenación, entre otros, 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 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, determina 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, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios y para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Que la Constitución de la República atribuye a la Asamblea Nacional la facultad para expedir, reformar, derogar e interpretar las leyes con carácter generalmente obligatorio y de aprobar como leyes las normas generales de interés común, principalmente aquellas que regulen el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales, de conformidad con su artículo 132.

Que, el artículo 133 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las leyes serán orgánicas y ordinarias; y, dispone que serán leyes orgánicas las que regulen la organización y funcionamiento de las instituciones creadas por la Constitución, el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales, y la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados.

Y en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 120, numeral 6, de la Constitución de la República, expide la siguiente:

**LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA**  
**CAPÍTULO I**  
**SECCIÓN I**  
**OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y PRINCIPIOS**

**Art 1.- Objeto** .- La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, planificación, regulación, control y producción de la vivienda digna y adecuada en el Ecuador, así como, establecer los mecanismos para incentivar su construcción y/o mejoramiento.

**Art 2.- Ámbito de aplicación.-** La presente Ley rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para las entidades y organismos públicos, y para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que intervienen en los procesos de promoción, construcción, administración, financiamiento, otorgamiento de incentivos y beneficios, seguimiento y control de la vivienda.

**Art 3.- Principios de la Producción de la Vivienda y su Hábitat.-** Se regirá por los siguientes principios:

- 1 **Sostenibilidad:** Entendida como el manejo racional de los recursos naturales de manera que se garantice la calidad de vida de la ciudadanía; así como, la satisfacción de necesidades, salud y seguridad de las futuras generaciones.
- 2 **Planificación urbana y territorial:** La formulación de la planificación urbana deberá considerar la mitigación de sus efectos sobre el medio ambiente, así como, la adaptación al medio ambiente, exposición y riesgos climáticos. Para ello se promoverán procesos constructivos sostenibles, el desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, la innovación tecnológica e incorporación de conocimientos locales y ancestrales, para la construcción de pueblos y ciudades sostenibles, resilientes y ambientalmente seguras.
- 3 **Accesibilidad:** Se refiere a la condición de acceso que presta la infraestructura urbanística y edificatoria para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, en condiciones de seguridad.
- 4 **Igualdad:** El acceso a la vivienda se gestionará sin discriminación y se respetarán los derechos establecidos en la Constitución, promoviendo la plena aplicación de las acciones afirmativas a que hubieran lugar. Se concederán en igualdad de oportunidades, acceso a servicios y a condiciones para una vida digna, garantizando el derecho a la ciudad y asegurando el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación, el desarrollo y las intervenciones urbanas.
- 5 **Asequibilidad:** Los programas y proyectos de iniciativa pública deberán asegurar el otorgamiento de los subsidios, incentivos y diseño de otras estrategias para el acceso a la vivienda a familias de menores recursos que permitan lograr una vida digna.
- 6 **Respeto del patrimonio:** Se debe promover la revaloración y disfrute social del patrimonio cultural, natural y paisajístico, en todos los ámbitos del territorio.

- 7 **Integralidad ecosistémica:** La gestión de vivienda urbana y rural se basará en la integración y respeto de tierras, aguas y recursos vivos, y la promoción de su conservación y utilización sostenible de manera equitativa, participativa y descentralizada, en consideración de las costumbres y necesidades de la población según su cosmovisión y el respeto a los derechos humanos y los derechos de la naturaleza.
- 8 **Diversidad:** Las decisiones sobre hábitat y vivienda debe reconocer, entender y respetar las diferencias o diversidades plurinacionales, geográficas, económicas, institucionales, intergeneracionales, sociales, étnicas, lingüísticas, y culturales del país respecto a las necesidades y formas de asentamiento poblacional y formas de apropiación y conservación del hábitat natural y urbano.
- 9 **Participación ciudadana:** Se refiere a la intervención y cooperación activa de la sociedad civil en la toma de decisiones consensuadas y democráticas, la coproducción de los planes urbanos, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas, en las diferentes escalas de planificación urbana determinadas en la presente ley.
- 10 **Eficiencia:** Los trámites que requieran de la actuación del Estado aplicarán medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas, considerando procesos ágiles, simples, desconcentrados y aplicarán el principio de cooperación entre las instituciones públicas.
- 11 **Habitabilidad:** Implica contar con un hábitat y vivienda seguro y saludable, con dotación de servicios básicos, respeto a la dignidad y el bienestar colectivo de los y las habitantes de las zonas urbanas y rurales.
- 12 **Resiliencia:** El fortalecimiento de la capacidad de las ciudades o centros poblados para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse, oportuna y eficientemente, de los efectos de las amenazas que pudieran afectarla, de forma tal que se preserve y restaure sus estructuras y funciones básicas.
- 13 **Movilidad sostenible:** La garantía de acceso a las oportunidades que ofrecen las zonas urbanas y rurales, a través de sistemas de transporte público, intermodal, accesible y asequible, con estrategias y medidas planificadas, infraestructura adecuada, que genere menores costos ambientales y que atienda las necesidades de edad, género y condición física de la ciudadanía.
- 14 **Ubicación:** La vivienda debe estar ubicada preferentemente en lugares que permitan el acceso a las opciones de empleo o incorporación productiva de sus miembros, así como acceso a los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. La vivienda no debe construirse en lugares que estén amenazados por problemas de contaminación o riesgos naturales no mitigables.
- 15 **Vivienda durable y progresiva:** Se procurará que los materiales y características constructivas permitan que la vivienda pueda mantener su habitabilidad de forma permanente y que pueda ampliarse para atender el crecimiento de las familias.
- 16 **Organización comunitaria:** Los programas de vivienda deberán contar con el acompañamiento de la sociedad civil, que promuevan la organización de la comunidad y una adecuada convivencia entre los beneficiarios, en el marco de la pluriculturalidad y plurinacionalidad.

**Art 4.- Criterios para la planificación.-** El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda como ente rector de hábitat y vivienda y los Gobiernos Autónomos Descentralizados a más de la normativa técnica que expida el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo, para el desarrollo de las políticas y la planificación del hábitat seguro y saludable para la Vivienda, para un desarrollo urbano sostenible, equitativo, inclusivo, diverso e integrador, y para su conducción, establecimiento y evaluación, considerarán:

- a) La realidad nacional con las particularidades territoriales físicas, ambientales, socioculturales, entre otras.
- b) Las densidades y renovación urbana.
- c) Uso, conservación y gestión del espacio urbano y rural.
- d) Criterios de densificación, consolidación e infraestructuras completas de las áreas urbanas y rurales para la localización e integración socio espacial, priorizando: cercanía a áreas de centralidad, facilidades de accesibilidad y conectividad, nivel de consolidación urbana, cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.
- e) Uso del suelo encaminado al bien común.
- f) Reducción de vulnerabilidad y riesgo de desastres.
- g) Reducción de la desigualdad urbana y territorial a partir de la planificación participativa.

## **SECCIÓN II DEL HÁBITAT DE LA VIVIENDA**

**Art 5.- Del hábitat.-** Es el 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 central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

El hábitat seguro y saludable, integra procesos para el 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 pleno de la ciudadanía, para lo cual se contemplará la realidad nacional y local.

El hábitat incluye dimensiones económicas, sociales, culturales, urbanas y ambientales vitales para un real desarrollo sostenible, e implica la vivienda, salud, recreación, seguridad, educación, oportunidades de trabajo, servicios e infraestructura urbana, cohesión social, agua y ambiente sano, para garantizar la calidad de vida.

Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda emitir la política pública respecto a la planificación del hábitat para la vivienda de interés social en el Ecuador.

**Art 6.- Derecho a la ciudad.-** Es el derecho de las personas a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, garantizando el acceso a los servicios que se aglomeran en la ciudad, y estando sujeto a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.

El derecho a la ciudad comprende el acceso al hábitat seguro y saludable, a vivienda adecuada y digna, a la participación ciudadana efectiva y al acceso a la información; a la propiedad en todas sus modalidades; al acceso y uso en condiciones no discriminatorias de los espacios, equipamientos y servicios públicos, garantizando el acceso a personas con discapacidad y a las minorías; a recurrir al órgano competente para exigir el cumplimiento de la normativa en acondicionamiento territorial, planificación, uso y gestión del suelo y desarrollo urbano en las actuaciones de instituciones públicas o privadas.

**Art 7.- Deberes de las personas en la producción de un hábitat seguro y saludable.-**

Todas las personas tienen el deber de proteger el medio ambiente, los recursos naturales, el patrimonio cultural, conservar y usar racionalmente los espacios y bienes públicos y privados.

**Art 8.- De la convivencia en comunidad.-** En el caso de viviendas de interés social construidas en todo régimen de propiedad, sea en forma: cooperativa, comunitaria o asociativa, el Gobierno Central a través de la entidad competente y el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, garantizarán la capacitación y sensibilización sobre prácticas para la convivencia armónica y solidaria entre los habitantes, así como para el mantenimiento de las áreas comunes.

### **SECCIÓN III**

#### **SUELO SERVIDO PARA LA VIVIENDA**

**Art 9.-** Los programas de vivienda se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las zonas urbanas y rurales con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario.

**Art 10.- Banco de Suelo para Vivienda.-** Organismo adscrito al Ministerio rector de la vivienda, al que serán asignados todos los predios, terrenos y propiedades estatales en desuso y/o subutilizadas en todo el territorio nacional y que cumplan con las condiciones de urbanización requeridas o sean potencialmente urbanizables a criterio del Ministerio rector de la Vivienda o el Gobierno Autónomo Descentralizado correspondiente, con la debida certificación técnica al respecto, para dicho fin, actuará de oficio, la Secretaría Técnica de Gestión Inmobiliaria del Sector Público/INMOBILIAR.

Así mismo, serán asignados al Banco de Suelo para Vivienda, todos los predios que el estado ecuatoriano titule por las diferentes y más variadas formas en el futuro.

Para ello el Ministerio Rector de la vivienda o el Gobierno Autónomo Descentralizado correspondiente, se harán por el medio que corresponda, de la información referida a la situación del suelo, a fin de solicitar de la forma más expedita posible, la transferencia de dichos inmuebles al Banco de Suelo para Vivienda.

**Art 11.- Habilitación de suelo para la edificación.-** Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por las entidades públicas, privadas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, siempre y cuando se aseguren la siguientes circunstancias:

- 1 Que el uso y función de los predios que formen parte del Banco de Suelo, cumpla con las disposiciones emitidas por el ente rector de hábitat y vivienda en calidad de administrador nacional en caso de vivienda de interés social.
- 2 Que el uso y función de los predios que formen parte del Banco de Suelo, cumplan con lo establecido en cada uno de los planes de uso y gestión de suelo en cada jurisdicción cantonal, priorizando su utilización y localización para el desarrollo de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.
- 3 Que los predios que ingresarán al Banco de Suelo, cumplan con los requisitos definidos para las etapas de calificación, que constituyen el registro de predios, categorización, verificación de predios, calificación de predios, y aprobación de predios.
- 4 Que los predios que ingresarán al Banco de Suelo, consideren las afectaciones por vulnerabilidad a riesgos, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, usos productivos o agrícolas, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.

**Art 12.- Producción social del hábitat para acceso al suelo.-** La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

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, financiamiento, crédito y asistencia técnica, además de otros incentivos. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

**Art 13.- Institucionalidad de la Regularización de la Tenencia del Suelo.-** El Estado regularizará la tenencia del suelo en los asentamientos humanos de hecho en el área urbana y rural con fundamento en el principio de colaboración, coordinación y cooperación de los diferentes niveles de gobierno, de la siguiente manera:

- 1 La autoridad agraria nacional, tendrá la competencia para adjudicar suelo con fines de producción agropecuaria en tierras rurales de propiedad estatal.
- 2 El ente rector de hábitat y vivienda, tendrá la competencia para el otorgamiento de los títulos de adjudicación de las tierras estatales rurales en posesión de campesinos y campesinas en áreas edificadas destinadas u ocupadas para vivienda y otros usos, siempre y cuando estos impliquen la prestación lícita de un servicio a favor de la comunidad, previo cumplimiento de requisitos definidos en la Ley.
- 3 Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios.

**Art 14.- Incentivos económicos para la regularización de la tenencia del suelo.-** De acuerdo con el procedimiento para la regularización de tierras, la autoridad administrativa municipal o metropolitana competente, otorgará un incentivo que permitirá una adjudicación libre de gravamen y aranceles a la comunidad de un asentamiento urbano o a posesionarios de las áreas rurales. Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

## **SECCIÓN IV PRINCIPIOS RECTORES**

**Art 15.-** Toda familia, cualesquiera sean sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta ley. Es función del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

**Art 16.-** Es función del Estado estimular la producción y mejoramiento de viviendas dignas y adecuadas, asegurando que los recursos asignados a este fin, alcancen para la satisfacción de todas las necesidades habitacionales, y no sobrepasen las posibilidades de la economía nacional a partir del uso racional de recursos, para alcanzar los objetivos señalados en esta ley.

**Art 17.-** Declárase de interés general el establecimiento de una política planificada de vivienda, integrada en los planes de desarrollo económico y social, tendiente a atender las necesidades de vivienda en todo el país, que preste preferente atención a los grupos de escasos recursos y evite generar categorías sociales o áreas geográficas privilegiadas. Todos los organismos y en particular los de derecho público que financien, promuevan, construyan, reglamenten o asistan en cualquier forma a la construcción de viviendas, ajustarán su acción a las disposiciones de esta ley y cooperarán al éxito de la política que se establezca dentro del marco de la misma y de los planes periódicos.

**Art 18.-** El Gobierno Central, con intervención y tomando en cuenta las propuestas del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de la Dirección Nacional de Vivienda, ajustará y enviará a la Asamblea Nacional, dentro del primer año de cada período de Gobierno, un Plan de Producción Social de Viviendas, integrado a los planes de desarrollo económico y social, que incluya: un diagnóstico de la situación, un cálculo de las necesidades para el período, por áreas geográficas y categoría de ingresos; las inversiones; los requerimientos en préstamos y subsidios por programas; las metas de producción de viviendas de los organismos públicos; la previsión de recursos, su distribución y las medidas complementarias que se consideren necesarias.

## **CAPÍTULO II PRINCIPIOS GENERALES DE LOS BENEFICIARIOS**

**Art 19.-** Toda familia tendrá garantizado, más allá de su ingreso familiar, la posibilidad de adquirir y/o mejorar su vivienda hasta alcanzar la categoría de adecuada y digna a partir de la política habitacional del estado definida en la presente ley, que se orientará primordialmente a las familias que no tengan la capacidad económica para hacerlo; y para las familias que sí la tengan; mediante un préstamo, que no afecte más allá de un 25% de



sus ingresos líquidos. Entiéndase por familia exclusivamente a los fines de esta ley, el núcleo familiar que ha de convivir establemente bajo un mismo techo, por un tiempo no determinado.

Así mismo, tendrán atención preferente para acceder a la dotación de una vivienda digna y adecuada, las personas que hayan denunciado por escrito, ser víctimas de tráfico de suelo; las mujeres cabezas de hogar; las mujeres víctimas de violencia de género; las personas migrantes en condición de repatriados y/o retornados, que acrediten la condición de serlo y todas las personas que integran la economía popular y solidaria de forma organizada, como lo establece el Art. 8 de la Ley de Economía Popular y Solidaria.

**Art. 20.- Vivienda a la que acceden los beneficiarios.-** Se entiende por vivienda adecuada aquella que cumpla con el mínimo habitacional definido en esta Ley y que tenga el número de dormitorios necesarios de acuerdo a la composición familiar.

**Art. 21.-** Para calcular el número de dormitorios necesarios se aplicarán los siguientes criterios:

- 1 Se asignará un dormitorio por cada pareja que de forma libre y voluntaria tengan convivencia armónica y plena;
- 2 Al resto de los componentes se les asignará dormitorios, separando los sexos y admitiendo hasta dos personas por dormitorio, cuando éstas, sean mayores de seis años y hasta tres, cuando tengan como máximo esa edad;
- 3 La reglamentación establecerá las excepciones a esta norma y en particular la posibilidad para las parejas jóvenes de reclamar una previsión del futuro crecimiento de la familia, asegurando el Estado, el principio progresivo de la vivienda, así como también, las necesidades propias de las personas que necesiten preferibilidad en razón de sus condiciones físicas o de edad avanzada.

**Art. 22.-** A objeto de la clasificación de las familias en categorías de ingresos, la reglamentación podrá fijar criterios para estimar un ingreso en razón del patrimonio, aún en el caso de que no produzca renta real. También fijará los criterios a aplicar en casos de ingresos irregulares, así como el período de tiempo que se estudiará, para fijar los ingresos promediales. En el caso de los productores rurales, la estimación de ingresos podrá realizarse sobre la base de producciones proyectadas que no necesariamente se ejecuten en el corto plazo.

### **CAPÍTULO III TIPOS DE VIVIENDA**

**Art. 23.-** Todas las viviendas que se construyan en el país, deberán gozar irrestrictamente, del principio de progresividad en su construcción y/o producción social y deberán cumplir con el mínimo habitacional definido en el artículo siguiente. En ese sentido se reconocen las siguientes tipologías de vivienda: Vivienda Urbana; Vivienda Rural, Vivienda de Temporada; Vivienda Económica; Vivienda Media; Vivienda de Interés Social; Vivienda de Interés Público; Vivienda Suntuaria. Sólo quedan exceptuadas y tan sólo en cuanto a las exigencias del literal a) del artículo siguiente, los programas que atiendan situaciones de emergencia, por resolución fundada del Ministerio Rector del hábitat y vivienda nacional.

**Art. 24.- Valoración para fijar precios.-** Defínase como mínimo habitacional, el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie habitable de una vivienda no será inferior en ningún caso a 40 metros cuadrados. Este mínimo será aplicable a las viviendas que tengan un dormitorio. Por cada dormitorio adicional se incrementará el mínimo de 20 metros cuadrados. En todos los casos en que se autorice, construya o financie la vivienda para uso de una familia determinada, se exigirá como mínimo el número de dormitorios necesarios definido en esta ley.

b) Toda vivienda tendrá además, como mínimo, un cuarto de baño y el o los ambientes adecuados a las funciones de cocina, comedor y estar diario (sala).

c) Los techos deberán asegurar la impermeabilidad y la aislación térmica mínima que fijará la reglamentación.

d) Los muros exteriores deberán impedir la entrada de humedad, asegurar la aislación térmica mínima que fije la reglamentación, y presentar superficies interiores resistentes, sin fisuras y susceptibles de mantenimiento higiénico.

e) Los pisos deberán ser suficientemente duros para soportar el uso sin desagregarse y admitir el lavado o el lustre.

f) Los dormitorios y ambientes de estar, comedor o cocina, tendrán sistemas de iluminación cerrados con materiales transparentes o traslúcidos, adecuados para mantener una iluminación natural suficiente.

g) Todos los ambientes tendrán condiciones de ventilación natural o sistemas de ventilación artificial que garanticen las condiciones higiénicas del aire y la eliminación de olores.

h) Toda vivienda dispondrá de agua potable distribuída por cañerías hasta el cuarto de baño y la cocina. El cuarto de baño estará equipado como mínimo, con un lavatorio o pileta para el aseo personal, una ducha o bañera y un WC o letrina con descarga de agua instalada. La cocina tendrá por lo menos una pileta con grifo. Cuando la vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de agua potable a distancia razonable. La instalación mencionada estará obligatoria y exclusivamente conectada a la red pública.

Cuando no se cumplan las condiciones anteriores podrán admitirse pozos o aljibes cerrados siempre que la potabilidad del agua sea comprobada y que sea bombeada y distribuida por cañerías y almacenada en depósitos cerrados, de acuerdo a las especificaciones que se dicten.

i) Toda vivienda dispondrá de un sistema de desagües para la evacuación de las aguas servidas. Cuando la vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de alcantarillado en el frente del predio, la instalación de la vivienda se conectará obligatoriamente a la red. Cuando no se cumplan las condiciones anteriores, se autorizarán otros sistemas. La reglamentación, al establecer las condiciones que deben cumplir esos sistemas, tomará precauciones contra el riesgo de contaminación de aguas que puedan ser usadas para el consumo humano, así como contra cualquier otro riesgo de transmisión de enfermedades o de creación de condiciones que provoquen daño ambiental.

j) Toda vivienda ubicada en un centro poblado, si existe red pública de energía eléctrica a distancia razonable, contará con una instalación de iluminación eléctrica conectada a la red pública y dotada, como mínimo de una luz por ambiente.

k) La reglamentación podrá determinar las dimensiones mínimas para los distintos tipos de vivienda, entendiendo la territorialidad y arraigos culturales del sector.

l) Las especificaciones del presente artículo son mínimos ya que las reglamentaciones posteriores podrán adaptarlos en razón de condiciones locales o del campo de acción de un organismo especial. Sin embargo, los límites que se adopten no deberán obstaculizar los tipos de vivienda que más adelante se definen.

**Art. 25.- Área Habitable.-** Entiéndase por "área habitable" de una vivienda, al objeto de esta ley, la superficie horizontal ocupada por dormitorios, cuartos de baño, ambientes cerrados destinados a cocina, comedor, estar, circulación, recepción o tareas domiciliarias, más los armarios, alacenas y despensas u otros lugares interiores de depósito y el espesor de los muros que los dividan o envuelvan, hasta su cara exterior.

**Art. 26.- Vivienda Urbana.-** Entiéndase por vivienda urbana aquella ubicada dentro de los límites de las áreas urbana y suburbana de los centros poblados. Todas las demás se considerarán viviendas rurales.

**Art. 27.- Vivienda de Temporada.-** Entiéndase por vivienda de temporada la vivienda usada sólo una parte del año, como lugar de vacación, descanso o recreo. Las demás son "viviendas permanentes". Presúmanse viviendas de temporada todas las viviendas ubicadas en balnearios y otros centros turísticos del país, que determine la reglamentación, siempre que su ocupante no demuestre usarla como residencia permanente. Cuando una familia disponga para su uso a cualquier título de más de una vivienda, se presumirá que salvo una, las demás son viviendas de temporada, para ser objeto de acceso a financiamiento estatal.

**Art. 28.- Vivienda Económica.-** Entiéndase por vivienda económica, en relación a una familia, aquella vivienda que satisfaga para ella el mínimo habitacional y cumpla las siguientes condiciones:

a) Que su área habitable no sea menor de 40 metros cuadrados en el caso de que la familia necesite un solo dormitorio, o de esa superficie, más 20 metros cuadrados adicionales por cada dormitorio más que necesite de acuerdo a los criterios de esta ley.

b) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación. Para fijar estos límites el MIDUVI junto con la Dirección Nacional de Vivienda, tomará en cuenta los costos reajustados normales del metro cuadrado, correspondientes al mínimo habitacional definido en el artículo 24.

**Art. 29.- Valor de Construcción.-** Entiéndase por valor de construcción el costo de la vivienda incluyendo estacionamientos, accesos principales y secundarios, cocheras, y otras obras realizadas en el predio, y/o la cuota-parte de obras comunes, en el caso de viviendas colectivas. Exclúyase del valor de construcción, al objeto de la clasificación en los tipos definidos en este Capítulo, el costo de los locales destinados a actividades no habitualmente domiciliarias, como locales para artesanías, industrias, comercios, oficinas o escritorios profesionales, aunque la reglamentación autorice incorporarlos al ambiente interior de la vivienda. Entiéndese por costo de construcción, el costo normal resultante para el propietario de las obras hasta su habilitación incluyendo rubros tales como honorarios técnicos, beneficios de la empresa constructora, conexiones, impuestos o trámites. Se excluyen, naturalmente, el costo del terreno y de las obras de urbanización. Se establecerá el límite para la vivienda de un dormitorio y el aumento de valor por cada dormitorio adicional.

**Art. 30.- Valor de Tasación.-** Entiéndase por valor de tasación el valor de construcción definido en el artículo anterior, incrementado hasta en un 15% en razón del terreno y obras complementarias de urbanización. El MIDUVI y/o La Dirección Nacional de Vivienda, por razones fundadas, podrá elevar este porcentaje cuando se trate de conjuntos habitacionales que requieran una inversión elevada en obras de urbanización.

Estos valores, tanto el de construcción como el de tasación, serán referenciales para el Estado o Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Descentralizado, cuando se trate de las viviendas económicas a costo cero para las familias, que se hacen referencia en el artículo 28 de la presente ley.

**Art. 31.-** Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, el Gobierno Central y/o los Gobierno Autónomos Descentralizados, podrán por vía reglamentaria/ordenanza, ajustar límites distintos de "Valor de Construcción" válidos para zonas rurales, cuando las diferencias en el costo de construcción así lo justifiquen.

**Art. 32.- Vivienda Media.-** Entiéndase por Vivienda Media, en relación a una familia, aquella que superando uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Económica cumpla las siguientes condiciones:

a) Que su área habitable sea mayor a 40 metros cuadrados y menor de 60 metros cuadrados, y en el caso de necesitar un dormitorio adicional, requerirá de 25 metros cuadrados por cada dormitorio necesario.

b) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación, que no excederán en más del 100% los límites establecidos en el artículo 28 para la vivienda económica.

**Art. 33.- Vivienda de Interés Social.-** Entiéndase por Vivienda de Interés Social cualquier vivienda definida como Económica o Media, según los artículos anteriores de esta ley,

**Art. 34.- Vivienda de Interés Público.-** Entiéndase por Vivienda de Interés Público en relación a una familia, aquella que separando uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Media cumpla con las siguientes condiciones:

A) Que su área habitable no sea menor de 65 metros cuadrados, en el caso de necesitar un dormitorio, más 30 metros cuadrados por cada dormitorio necesario adicional.

B) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación, que no excederán en más del 300% los límites máximos establecidos en el artículo para la Vivienda Económica.

**Art. 35.- Vivienda Suntuaria.-** Entiéndase por Vivienda Suntuaria la que supere uno o más de los límites establecidos para la Vivienda de Interés Público y no será sujeta a crédito y/o préstamo alguno de los que regula la presente ley.

## **CAPÍTULO IV**

### **SECCIÓN I**

### **DEL CRÉDITO**

### **PRINCIPIOS GENERALES**

**Art. 36.-** Entiéndase por préstamos de vivienda los créditos que se conceden con la finalidad de construir, reformar, ampliar, complementar o adquirir una vivienda.

**Art. 37.-** Todos los préstamos de vivienda y los préstamos para locales nuevos, no destinados a vivienda, que se concedan al amparo de esta ley suponen la devolución total en su valor actualizado. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario, con las debidas garantías, y mediante el sistema de reajuste que esta ley establece para compensar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, sin perjuicio de la política de subsidios establecida en la presente ley.

**Art. 38.-** Los organismos de derecho público sólo podrán otorgar préstamos de vivienda en los casos que esta ley prevé y de acuerdo a las normas de la misma y su reglamentación. Todos los recursos destinados a ese fin, inclusive los actualmente disponibles, deberán canalizarse a través de los organismos habilitados por esta ley. Las demás instituciones de crédito podrán otorgar préstamos reajustables para vivienda observando los parámetros de la presente ley.

**Art. 39.-** Los programas de construcción de viviendas para la venta promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación del sistema de reajuste establecido en la presente ley, siempre que los mismos cumplan los siguientes requisitos:

a) Deberán ser previamente aceptados por la MIDUVI / Dirección Nacional de Vivienda, siempre que estén incluidos en el contexto de los Planes de Vivienda a que hace referencia esta Ley.

b) La operación de venta así como la administración del servicio de amortizaciones deberá ser canalizada, en todos los casos, por el MIDUVI.

c) El reajuste se aplicará sobre el monto de las facilidades que otorguen al adquirente los promotores, empresarios o constructores para integrar el precio de venta, a partir de la fecha de compraventa;

d) En el caso de programas financiados total o parcialmente con fondos en moneda extranjera, los organismos habilitados por esta ley no tomarán a su cargo ningún riesgo por diferencia de cambio en el reintegro del préstamo, ni en el pago de intereses. La financiación externa deberá contar, además, con la aprobación del Banco Central del Ecuador.

**Art. 40.-** Los plazos de amortización de los préstamos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, serán de hasta veinticinco años, pudiendo prorrogarse por causas excepcionales, a criterio de la administración, hasta un máximo de treinta y cinco años. Ningún hogar podrá afectar a servicios de amortización de dichos préstamos, un monto que supere el 25% de los ingresos líquidos de la familia. A tales efectos el MIDUVI, aplicará los instrumentos de subsidio establecidos en la presente ley, para el logro de sus fines y del respeto al derecho de las familias a acceder a una vivienda digna y adecuada. Para las cooperativas de vivienda de usuarios o de propietarios, las condiciones antes descriptas se aplicarán a cada uno de los socios.

**Art. 41.-** En la determinación de los ingresos el aporte de la prueba corresponderá al beneficiario, quien además estará obligado a permitir las inspecciones y contralores que las reglamentaciones establezcan. La adulteración o falsificación de la documentación aportada, así como cualquier falsedad u ocultamiento en la declaración de ingresos será causal suficiente para desechar una solicitud o para obligar a la cancelación de préstamos concedidos, haciéndolos exigibles inmediatamente, inclusive por la vía de embargo, o de las sanciones adicionales que la reglamentación o la ley establezca.

**Art. 42.-** No podrán ser objeto de los préstamos de vivienda establecidos al amparo de esta ley, las viviendas suntuarias ni las viviendas de temporada.

## **SECCIÓN II**

### **PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA NUEVA**

**Art. 43.-** Entiéndase por vivienda nueva la vivienda a construir o en construcción. Se asimila a ésta la vivienda terminada para el primer adquirente hasta dos años de su terminación, documentada mediante prueba fehaciente. Entiéndase por préstamo para vivienda nueva el destinado a financiar su construcción total o parcial y/o su adquisición. En todos los demás casos el préstamo se considerará para vivienda usada.

**Art 44.-** Los beneficiarios de estos préstamos serán todos los ya establecidos en el artículo 19 de la presente Ley, con las condiciones allí establecidas.

**Art. 45.-** Podrán percibir préstamos para vivienda nueva las personas físicas que no posean ninguna en la localidad cuando destinen el préstamo a obtener en propiedad una vivienda para residir en ella con su familia. En ese caso los prestatarios estarán obligados a usarla para ese fin y no podrán transferir su propiedad ni ceder su uso a cualquier título hasta transcurridos diez años, salvo por causa justificada y previa autorización del organismo correspondiente.

Cuando se autorice el arrendamiento se podrá exigir que todo o parte del alquiler se destine a amortización extraordinaria del préstamo. La violación de aquel compromiso significará la obligación de cancelar el préstamo sin perjuicio de las multas que la reglamentación establezca, que podrán alcanzar para el propietario, hasta un 50% del saldo del préstamo y para el notario interviniente en la compra-venta, hasta dos veces el monto de honorarios a que tuviera derecho según arancel. La reglamentación penará especialmente los casos en que existiera ocultación o engaño de los que derive beneficio económico.

La liquidación de multas que efectúe el organismo prestamista al propietario y notario autorizante constituirá título ejecutivo y su cobro se perseguirá por vía de apremio judicial.

**Art. 46.-** También podrán recibir préstamos para vivienda nueva las Cooperativas de Vivienda y los Fondos Sociales con ventajas similares a las que gocen los destinatarios individuales, sin perjuicio de los beneficios especiales que se establezcan y siempre que se ajusten a lo especificado para ellas en el capítulo correspondiente de esta ley.

Para la presentación de propuestas y durante el período de construcción las cooperativas de vivienda y fondos sociales, conjuntamente con los institutos de asistencia técnica actúan como empresas de construcción. La reglamentación establecerá las condiciones crediticias y operativas que aseguren su eficiente desempeño en tal carácter.

**Art. 47.-** Los Planes de Vivienda deberán establecer:

1) Las características de la población a ser atendida con recursos públicos, los ingresos máximos del núcleo familiar a efectos de poder ser considerados beneficiarios de dichos recursos públicos, así como la forma o formas de contabilizar los mismos.

2) Los tipos de solución habitacional a financiar con recursos públicos. Estos no podrán exceder las categorizadas como vivienda de interés social y/o público en la presente ley, indicando valor de construcción y valor de tasación.

3) Aporte previo, cuando corresponda según el plan, exigido a cada familia si correspondiera para acceder a la financiación pública y forma de integrarlo; ello es sin perjuicio de que se prevea la integración de ese aporte en especie o mano de obra, teniendo en cuenta las posibilidades reales del destinatario.

### **SECCIÓN III**

#### **PRÉSTAMOS A LOS ORGANISMOS PÚBLICOS PROMOTORES DE VIVIENDA**

**Art.- 48.-** Existirán dos categorías de préstamos para viviendas nuevas a los organismos públicos promotores de viviendas, así como los Gobiernos Autónomos Descentralizados:

a) Viviendas para vender. El plazo del préstamo será de tres años, extensible hasta cinco años por resolución de MIDUVI la Dirección Nacional de Vivienda. En el momento de producirse la venta, el préstamo al organismo será sustituido por préstamos individuales a las personas físicas o por préstamos a la cooperativa de usuarios, en su caso, en las condiciones estipuladas en la presente Ley

b) Viviendas para alquilar. Estas viviendas permanecerán en propiedad del organismo promotor. El servicio del préstamo será atendido con los alquileres pagados por los usuarios. El monto del préstamo será calculado en función de la recaudación estimada por concepto de alquileres, los que serán móviles, afectando, como máximo, el 20% de los ingresos del núcleo familiar que ocupa la vivienda.

Los plazos no excederán de veinticinco años. En ambos casos el monto del préstamo podrá alcanzar el 100% de la inversión total, incluyendo las viviendas, terrenos, obras complementarias y servicios sociales comunes. La tasa de interés, no superará el 5%.

### **SECCIÓN IV**

#### **PRÉSTAMOS A LOS PROMOTORES PRIVADOS DE VIVIENDAS PARA VENDER**

**Art. 49.-** Los préstamos a personas naturales o jurídicas privadas, destinados a financiar la construcción de viviendas para vender, se reglamentarán de acuerdo a las siguientes especificaciones.

A) Sólo podrán otorgarse a viviendas cuya superficie y valor de construcción en relación al número de dormitorios, cumplan las especificaciones exigidas para las viviendas definidas como Económicas y Medias.

B) El plazo podrá extenderse hasta tres años, prorrogable hasta cinco años por el ente rector, cuando medien circunstancias excepcionales que lo justifiquen. El préstamo por vivienda no superará el mayor valor de tasación admitido para una Vivienda Media del mismo número de dormitorios, ni será mayor del 60% del valor de tasación de la unidad objeto del préstamo.

**Art. 50.-** Los préstamos a promotores privados de vivienda serán siempre sustituibles, en el momento de la venta, por préstamos a los destinatarios personas físicas, en las condiciones fijadas en la presente Ley.

**Art. 51.-** La Dirección Nacional de Vivienda deberá exigir en forma transitoria o permanente, que se efectúe un control sobre el precio de venta de las viviendas construidas con los préstamos autorizados por los artículos anteriores. El control será efectuado por el MIDUVI de acuerdo a reglamentaciones que el mismo dictará. La escritura del préstamo establecerá el precio máximo de cada unidad.

La violación del compromiso sobre el precio máximo será causa de nulidad de la venta, determinará la obligación de cancelar el préstamo por todas las unidades no vendidas y será penada con una multa al enajenante que podrá alcanzar al 50% del préstamo correspondiente a la unidad cuyo precio se viole, y con una multa al notario autorizante de la compraventa que alcanzará hasta dos veces el monto de los honorarios a que tuviera derecho, según arancel.

## **SECCIÓN V**

### **PRÉSTAMOS A EMPRESARIOS QUE CONSTRUYAN VIVIENDAS DESTINADAS A RESIDENCIA DE SU PERSONAL**

**Art. 52.-** Los préstamos que se otorguen a empresarios que construyan viviendas para residencia de su personal se sujetarán a las condiciones siguientes:

- a) El préstamo alcanzará como máximo al 60% del valor de construcción de una Vivienda Económica y no sobrepasará el 60% del valor de construcción de la unidad objeto del préstamo.
- b) El plazo máximo será de diez años. En el caso de que la empresa alquile las viviendas a su personal, el alquiler no podrá exceder el 5% del valor actual de la vivienda y dentro del límite máximo del 20% del ingreso salarial.

## **SECCIÓN VI**

### **PRÉSTAMOS PARA LOCALES NUEVOS NO DESTINADOS A VIVIENDA**

**Art. 53.-** Los locales destinados a comercio, industria o servicios podrán recibir préstamos reajustables hasta por el 50% del valor de tasación y con plazos que no excedan de diez años. La Dirección Nacional de Vivienda, en acuerdo con el Ministerio correspondiente, limitará los valores máximos de los locales que recibirán estos préstamos.

**Art. 54.-** Las instituciones deportivas, culturales, gremiales y sociales, sin fines de lucro, podrán obtener préstamos para la construcción, ampliación, mejora y complementación de sus sedes sociales o de los servicios que constituyan el objeto específico de su existencia, prevista en su Estatuto Orgánico y en cuya virtud se les otorgó por los poderes públicos, la pertinente personería jurídica.

Estos préstamos podrán otorgarse hasta por veinticinco años de plazo y el monto máximo del préstamo podrá llegar hasta el 75% del valor de construcción.

**Art. 55.-** No podrá destinarse a préstamos para locales nuevos no destinados a vivienda más del 5% de los recursos totales del Fondo Nacional de Vivienda.

## **SECCIÓN VII**

### **PRÉSTAMOS PARA VIVIENDA USADA Y MEJORAMIENTO**

**Art. 56.-** Existirán las siguientes categorías:

- a) Préstamo para la adquisición de vivienda usada y refacción con destino a residencia propia;
- b) Préstamo para adquisición o transformación de vivienda usada con la finalidad de aumentar el número de unidades habitacionales en la construcción original.



Los planes estatales y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, deberán establecer programas habitacionales específicos para promover los préstamos comprendidos en la categoría b) y la reglamentación establecerá las condiciones de los créditos.

**Art. 57.-** Los inquilinos con más de 10 años de antigüedad podrán recibir préstamos en condiciones especiales para la adquisición de la vivienda que ocupan, siempre que el valor de la tasación actual de la misma no supere el límite establecido para las Viviendas de Interés Social. En este caso las condiciones del préstamo podrán asimilarse a las de los préstamos para vivienda nueva.

**Art. 58.-** En las cooperativas de usuarios para adquirir o integrar el capital social de una vivienda allí establecida se podrán recibir préstamos en condiciones similares a las del artículo anterior.

**Art. 59.-** No podrán destinarse a préstamos para adquisición de vivienda usada más del 20% de los recursos totales del Fondo Nacional de Vivienda.

## **CAPÍTULO V**

### **SECCIÓN I**

#### **METAS Y PRIORIDADES**

**Art. 60.-** Los planes de vivienda fijarán las metas a alcanzar para cada categoría de préstamo, determinando el número de viviendas a financiar por tipo, categoría de ingreso de la familia y ubicación. La reglamentación establecerá un sistema de prioridades que asegure que los recursos no se desvíen del destino planeado en perjuicio de las familias de menos ingresos, o de los programas de Viviendas de Interés Social.

**Art. 61.-** Los organismos prestamistas estarán obligados a llevar mensualmente a la Dirección Nacional de Vivienda la información estadística correspondiente a objeto de evaluar la ejecución de los planes e introducir los ajustes correspondientes.

### **SECCIÓN II**

#### **DEL SUBSIDIO A LA VIVIENDA**

**Art. 62.-** Entiéndase por subsidio habitacional, al objeto de la presente ley, como la ayuda estatal directa aplicada a una familia, para acceder a una solución habitacional, que se otorga sin cargo de restitución por parte del adjudicatario. Los aportes que se otorguen como complementos de sueldos y salarios o las prestaciones pagadas por la Seguridad Social, aunque tengan como causal la vivienda serán considerados componentes del ingreso familiar y no subsidios a la vivienda.

**Art. 63.-** Es finalidad del subsidio a la vivienda permitir que las familias cuyos ingresos no alcancen el nivel de suficiencia, poder acceder a viviendas dignas adecuadas.

**Art. 64.-** Los subsidios habitacionales podrán tomar las siguientes formas y podrán aplicarse en forma combinada:

- a) Contribuciones en dinero, especie o mano de obra para la construcción, mejora, ampliación, refacción o reconstrucción total o parcial, o adquisición de una vivienda o el terreno correspondiente. Dichos subsidios se entenderán como subsidios directos de capital.

- b) Contribuciones al pago de cuotas de amortización e intereses de préstamos, destinados al acceso o a la permanencia de una familia a una vivienda digna y adecuada, en las condiciones establecidas en la presente ley. Dichos subsidios se entenderán como subsidios a la cuota de amortización.
- c) Fijación de alquileres inferiores a los que corresponden para la recuperación de las inversiones realizadas en la vivienda por concepto de terreno, construcción y obras complementarias. Esta forma estará restringida a inmuebles propiedad de organismos de derecho público.
- d) Contribuciones al pago de alquileres de viviendas de propiedad privada, arrendadas por familias cuyas características se establezcan en los Planes de Vivienda.
- e) Prestación de servicios gratuitos como el suministro de proyectos tipo, la asistencia técnica a la construcción, la no contabilización de costos administrativos en el valor de la vivienda y la asistencia social.

**Art. 65.-** En ningún caso los subsidios podrán otorgarse a familias cuyas condiciones no se encuentren definidas en los planes de vivienda, ni podrán involucrar viviendas que no estén categorizadas como de interés social en los términos establecidos en la presente ley. Para los subsidios otorgados en las formas indicadas en los literales b), c) y d) del artículo precedente de la presente ley, se establecen aquí los porcentajes máximos de afectación de los ingresos familiares que se aplicarán a la amortización de préstamos o al pago de alquiler.

A esos efectos, en el cuadro que se desarrolla en el presente artículo, se establecen topes diferenciales para distintos niveles de ingresos familiares, con el objetivo de instrumentar un régimen de tipo progresivo que privilegie a las familias de menores recursos.

Los referidos niveles de ingresos familiares se definen en base a los ingresos totales del núcleo familiar y la cantidad de integrantes del mismo y se miden en la unidad que establece la línea de indigencia (LI) según la definición de la misma establecida por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

En la determinación de los ingresos, la carga de la prueba corresponderá a la familia solicitante, quien además estará obligada a permitir los contralores e inspecciones que el MIDUVI establezca.

La cuota parte de amortización de capital correspondiente a los subsidios establecidos en la presente ley, podrán computarse al capital social de los socios de cooperativas de vivienda.

% máximo de Afectación de los ingresos del núcleo familiar	Ingresos per cápita según número de integrantes del núcleo familiar		
	1 integrante	2 integrantes	3 o más integrantes
0.00 %	0 a 3,0 LI	0 a 1,5 LI	0 a 1,0 LI
10.00 %	3,1 a 5,0 LI	1,5 a 3,0 LI	1,1 a 2,5 LI

14.00 %	5,1 a 7,0 LI	3,1 a 4,5 LI	2,6 a 3,5 LI
18.00 %	7,1 a 9,0 LI	4,6 a 6,0 LI	3,6 a 4,5 LI
21.00 %	9,1 a 11,0 LI	6,1 a 7,5 LI	4,6 a 5,5 LI
25.00 %	Más de 11,0 LI	Más de 7,5 LI	Más de 5,5 LI

Nota: para considerar los ingresos per cápita de los hogares con más de tres integrantes, se computará 0,6 por cada integrante adicional.

LI: Línea de Indigencia publicada por el INEC

**Art. 66.-** Los subsidios otorgados en las formas indicadas en el artículo anterior se entenderán subsidios indirectos y podrán otorgarse a viviendas económicas.

**Art. 67.-** Podrán recibir subsidios dentro de las condiciones señaladas anteriormente:

a) Los destinatarios de las viviendas, personas naturales, que cumplan dichas condiciones;

b) Las cooperativas de vivienda, para trasladar el beneficio del subsidio a sus miembros que cumplan dichas condiciones, siempre que lo hagan en las formas establecidas por esta ley y su reglamentación.

c) Los organismos públicos promotores de vivienda con el mismo objeto.

**Art. 68.-** Cuando se otorgue un subsidio en la forma especificada en el artículo 64 de la presente ley, deberá dejarse constancia en el título de propiedad el monto del subsidio, la proporción que representa en el valor total de la vivienda y el plazo de vigencia del mismo.

En ese caso no podrá ser enajenada ni arrendada, ni se podrá ceder su uso a ningún título, durante el término de veinticinco años a contar desde la ocupación de la vivienda por el adjudicatario, según surja de la documentación emanada de la administración, sin reembolsar en forma previa o simultánea al organismo pertinente, el subsidio reajustado y depreciado a razón de 1/25 parte, por año, desde el momento de producida la referida ocupación.

**Art. 69.-** La violación de las obligaciones establecidas en el artículo 64 de la presente ley será penada con la devolución inmediata del subsidio y del saldo del préstamo de vivienda que el beneficiario hubiese recibido y con multas al mismo y al notario interviniente, que podrán alcanzar cada una hasta un 100% del valor del subsidio en el momento de la violación.

Sin perjuicio de ello, para las modalidades de subsidio establecidas en los literales b), c) y d) del artículo 64 de la presente ley, la declaración jurada falsa por parte del solicitante del subsidio, la no ocupación de la vivienda, la enajenación, cesión a cualquier título, arrendamiento o subarrendamiento del bien sin autorización previa del MIDUVI, o el cambio de destino habitacional principal, determinarán el cese del subsidio otorgado, y se tornará exigible el monto total de la cuota de amortización o alquiler asumido por el prestatario desde la fecha en que fue otorgado el subsidio. Los adjudicatarios que incurrieren en algunas de las situaciones previstas en este artículo quedarán inhabilitados

para solicitar nuevamente financiación o subsidio habitacional ante el referido Ministerio, salvo en casos debidamente justificados.

**Art. 70.-** En todos los casos, el beneficio de subsidio tendrá carácter temporal, revisable y revocable, sujeto a la verificación de las condiciones establecidas en la reglamentación correspondiente. La reglamentación podrá exigir la actualización periódica de las condiciones económicas y la integración de la familia y en consecuencia la modificación correspondiente del subsidio otorgado. Las recaudaciones suplementarias que se originen por efecto de la actualización de los servicios y de los alquileres, se reintegrará al Fondo Nacional de Vivienda.

## **CAPÍTULO VI DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE VIVIENDA**

**Art. 71.-** Organismo adscrito al Ministerio rector del Hábitat y Vivienda del Ecuador encargado de todo lo concerniente al planeamiento, promoción, inversión, financiación, evaluación y control de la acción de los organismos que actúan en el campo de la vivienda y, en general, en todo lo concerniente al cumplimiento de esta ley. Teniendo como meta anual la elaboración del Plan de Producción Social de Viviendas.

**Art. 72.-** El MIDUVI podrá convocar cuando lo estime pertinente o a petición de la Dirección Nacional de Vivienda, a una Comisión Asesora de Vivienda, que será presidida por el Director Nacional de Vivienda y se integrará con gremiales de destinatarios, empresarios, trabajadores y profesionales afines al sistema de producción de viviendas, organizaciones no gubernamentales e institutos de asistencia técnica cooperativa.

**Art. 73.-** La Comisión podrá prestar su asesoramiento en todos los asuntos de competencia de la Dirección Nacional de Vivienda, a solicitud de ésta o por iniciativa de cualquiera de sus miembros. Facúltase al Gobierno Central a dictar la reglamentación tendiente a determinar su funcionamiento, el número de representantes en la Comisión de cada uno de los organismos, gremiales, instituciones y organizaciones miembros, así como el procedimiento de elección de los representantes gremiales y de las organizaciones, y de admisión de nuevos miembros o exclusión de los existentes.

Oficio Nro. AN-CGAD-2021-0251-O

Quito, D.M., 04 de noviembre de 2021

**Asunto:** Solicitud de observaciones sobre articulado

Señor Ingeniero  
Franklin Alejandro Galarza Guzmán  
**Presidente**  
**ASOCIACIÓN DE MUNICIPALIDADES ECUATORIANAS**  
En su Despacho

De mi consideración:

En el marco del tratamiento para segundo debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, el pasado 29 de octubre de 2021 la Comisión de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio desarrolló la sesión ordinaria No. 33 con la participación de representantes del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Asociación de Municipalidades del Ecuador, con la finalidad de recabar aportes y observaciones finales sobre el borrador de articulado del Proyecto de Ley en referencia. Dentro de esta sesión, las instituciones previamente citadas señalaron importantes criterios sobre el articulado e indicaron que los mismos serían remitidos por escrito a la Comisión para que sean tomados en cuenta en el Informe para Segundo Debate del Proyecto de Ley.

En virtud de lo expuesto, solicito comedidamente se sirva remitir las observaciones que desde cada entidad se consideren pertinentes, sobre la base de los temas analizados en la sesión No. 33; observaciones que deberán ser entregadas hasta el día viernes 5 de noviembre del presente, a fin de que sean analizadas e incluidas en el informe que será debatido por el Pleno de la Comisión.

Agradezco su gentil atención a la presente solicitud y reitero mi reconocimiento por el valioso aporte a la construcción de una normativa que contenga lineamientos y herramientas para resolver los graves problemas de hábitat y vivienda en el Ecuador.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Sr. José Celestino Chumpi jua  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN ESPECIALIZADA PERMANENTE DE GOBIERNOS  
AUTÓNOMOS, DESCENTRALIZACIÓN, COMPETENCIAS Y ORGANIZACIÓN DEL  
TERRITORIO**

Anexos:

- borrador\_articulado\_-\_lohvi.docx

**Oficio Nro. AN-CGAD-2021-0251-O**

**Quito, D.M., 04 de noviembre de 2021**

Copia:

Señora Abogada

Karin del Rocío Jaramillo Ochoa

**Directora Jurídica Encargada**

**ASOCIACIÓN DE MUNICIPALIDADES ECUATORIANAS AME**

na



Firmado electrónicamente por:

**JOSE  
CELESTINO**



Oficio Nro. AN-CGAD-2021-0250-O

Quito, D.M., 04 de noviembre de 2021

**Asunto:** Solicitud de observaciones sobre articulado.

Señor

Dario Vicente Herrera Falconez

**Ministro**

**MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

En su Despacho

De mi consideración:

En el marco del tratamiento para segundo debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, el pasado 29 de octubre de 2021 la Comisión de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio desarrolló la sesión ordinaria No. 33 con la participación de representantes del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Asociación de Municipalidades del Ecuador, con la finalidad de recabar aportes y observaciones finales sobre el borrador de articulado del Proyecto de Ley en referencia. Dentro de esta sesión, las instituciones previamente citadas señalaron importantes criterios sobre el articulado e indicaron que los mismos serían remitidos por escrito a la Comisión para que sean tomados en cuenta en el Informe para Segundo Debate del Proyecto de Ley.

En virtud de lo expuesto, solicito comedidamente se sirva remitir las observaciones que desde cada entidad se consideren pertinentes, sobre la base de los temas analizados en la sesión No. 33; observaciones que deberán ser entregadas hasta el día viernes 5 de noviembre del presente, a fin de que sean analizadas e incluidas en el informe que será debatido por el Pleno de la Comisión.

Agradezco su gentil atención a la presente solicitud y reitero mi reconocimiento por el valioso aporte a la construcción de una normativa que contenga lineamientos y herramientas para resolver los problemas de hábitat y vivienda en el Ecuador.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Sr. José Celestino Chumpi jua

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN ESPECIALIZADA PERMANENTE DE GOBIERNOS AUTÓNOMOS, DESCENTRALIZACIÓN, COMPETENCIAS Y ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO**

Anexos:

- borrador\_articulado\_-\_lohvi.docx

**Oficio Nro. AN-CGAD-2021-0250-O**

**Quito, D.M., 04 de noviembre de 2021**

na



Firmado electrónicamente por:

**JOSE  
CELESTINO**





**Memorando Nro. AN-CGAD-2021-0189-M**

**Quito, D.M., 04 de noviembre de 2021**

**PARA:** Sr. Abg. Álvaro Ricardo Salazar Paredes  
**Secretario General**

**ASUNTO:** Información sobre Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social

De mi consideración:

En el marco del tratamiento para segundo debate del Proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, el pasado 29 de octubre de 2021 la Comisión de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio desarrolló la sesión ordinaria No. 33 con la participación de representantes del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Asociación de Municipalidades del Ecuador, con la finalidad de recabar aportes y observaciones finales sobre el borrador de articulado del Proyecto de Ley en referencia. Dentro de esta sesión, las instituciones previamente citadas señalaron importantes criterios sobre el articulado e indicaron que los mismos serían remitidos por escrito a la Comisión para que sean tomados en cuenta en el Informe para Segundo Debate del Proyecto de Ley.

Mediante oficios No AN-CGAD-2021-0250-O y No AN-CGAD-2021-0251-O de fecha 4 de noviembre de 2021, se ha requerido a los representantes de MIDUVI y AME la entrega por escrito de sus observaciones, considerando que las mismas no han sido remitidas hasta la fecha.

Es importante señalar que los aportes de estas entidades son indispensable para la aprobación de un articulado que constituya un marco jurídico adecuado para el desarrollo de los derechos al hábitat y vivienda en el Ecuador, y que además, contenga las herramientas necesarias para resolver los graves problemas que en torno a esta materia se presentan a diario en nuestra sociedad.

De esta manera, con el afán de estructurar un informe para segundo debate consensuado, la Comisión se encuentra a la espera de los aportes finales que se remitan desde MIDUVI y AME; una vez recibidos y procesados, la Comisión procederá de forma inmediata al análisis y aprobación del Informe para Segundo Debate en los próximos días.

Particular que me permito poner en conocimiento de la Secretaria General, reiterando nuestro compromiso de trabajo responsable por el cumplimiento de la Agenda Legislativa aprobada por la Asamblea Nacional.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

**Memorando Nro. AN-CGAD-2021-0189-M**

**Quito, D.M., 04 de noviembre de 2021**

***Documento firmado electrónicamente***

Sr. José Celestino Chumpi jua

**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN ESPECIALIZADA PERMANENTE DE GOBIERNOS AUTÓNOMOS, DESCENTRALIZACIÓN, COMPETENCIAS Y ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO**

Anexos:

- 39.\_solicitando\_observaciones\_finales\_a\_miduvi\_an-cgad-2021-0251-o.pdf
- 40.\_solicitando\_observaciones\_finales\_a\_ame\_an-cgad-2021-0250-o.pdf



Firmado electrónicamente por:

**JOSE  
CELESTINO**

