



**MEMORANDO NO. AN-DGP-2018-031**

# Trámite **334661**  
Codigo validación **VRQVB1PCAN**  
Tipo de documento **MEMORANDO INTERNO**  
Fecha recepción **18-jul-2018 11:02**  
Numeración documento **an-dgp-2018-031**  
Fecha oficio **18-jul-2018**  
Remitente **GARCIA POZO DIEGO OSWALDO -**  
Función remitente **ASAMBLEISTA**  
Revise el estado de su trámite en  
<http://tramites.asambleanacional.gob.ec/ais/estado-tramite.jsf>

**PARA:** Ec. Elizabeth Cabezas Guerrero  
**PRESIDENTA DE LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DE:** Msc. Diego García Pozo  
**ASAMBLEÍSTAS POR IMBABURA**

**ASUNTO:** Presentación de proyecto

**FECHA:** 18 de julio de 2018

22/3

Conforme lo establece el numeral 1 del artículo 134 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los artículos 54 y 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, presento el proyecto de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, a fin de que se sirva dar el trámite correspondiente, a fin de que sirva dar el trámite correspondiente.

Atentamente,



  
**Msc. Diego García Pozo**  
**ASAMBLEÍSTA POR LA PROVINCIA DE IMBABURA**

## MOTIVACIÓN

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 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 los 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 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

---

1 Esperanza Ferrando Nicolau, “El derecho a una vivienda digna y adecuada”, *Anuario de Filosofía del Derecho* LX (1992), 309.

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.

En ese sentido, el proyecto de Ley busca solucionar todos estos problemas detectados en el diagnóstico previo a su elaboración; para lo cual se presenta un artículo que se compone de 41 artículos, dos disposiciones generales, cuatro disposiciones transitorias y tres disposiciones reformativas. En el primer capítulo se determina el ámbito de la Ley y sus principios. En el capítulo 2 se establecen las entidades públicas competentes en materia de vivienda, así como sus atribuciones específicas, con la finalidad de lograr una gestión en esta competencia de manera coordinada y articulada. En el capítulo III se define los tipos de vivienda de interés social, sus condiciones mínimas para ser considerada adecuada y digna de acuerdo con los parámetros nacionales e internacionales. En el capítulo IV se establecen los incentivos tanto para la construcción de vivienda como su mejora.

En el capítulo V se establece un procedimiento abreviado para la autorización de los proyectos de vivienda de interés social, cuya principal función es brindar una mayor agilidad a su construcción. Es importante señalar que este procedimiento abreviado no exime a los gobiernos autónomos descentralizados municipales 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.

En el capítulo VI se establece el sistema nacional de vivienda de interés social, el cual permite que tanto la oferta como la demanda de esta vivienda se pueda encontrar de manera ágil. Además, esto garantiza que los proveedores de vivienda puedan venderla,

protege a los beneficiarios y asegura que las ayudas e incentivos se destinen a la construcción de vivienda de interés social.

En el capítulo VII se crea un nuevo contrato que permite que las personas que por sus ingresos económicos no sean sujetos de crédito, puedan acceder a una vivienda, bajo la modalidad de arrendamiento con opción de compra. En este contrato el beneficiario no adquiere la propiedad de manera inmediata, pero una vez cumplidos todos los pagos mensuales, tiene el derecho a exigir que se proceda a la suscripción del respectivo contrato de compraventa.

En el último capítulo y para reforzar la responsabilidad, se crean sanciones para los constructores que incumplan sus obligaciones, así como a los beneficiarios que desnaturalicen la vivienda de interés social.

Como se puede observar esta Ley establece una regulación mucho más efectiva que lo que existe hasta el momento 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. El otro mecanismo es la figura del arrendamiento con opción de compra lo que permitirá que sectores ciudadanos que no podían acceder a crédito, puedan utilizar esta herramienta para adquirir una vivienda propia.

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 DE INTERÉS SOCIAL**

### **Capítulo I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo 1.- Objeto y ámbito.** 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.

**Artículo 2.- Principios.** 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.

### **Capítulo II ORGANISMOS DEL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA**

#### **Sección Primera RECTORÍA, ATRIBUCIONES Y DEBERES**

**Artículo 3.- Rectoría.** 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.

**Artículo 4.- Atribuciones y deberes.** Corresponde al ente rector:

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.
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.
3. Definir la población beneficiaria de vivienda de interés social en coordinación con el ente rector inclusión económica y social.

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.
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.
6. Prestar asistencia técnica a los gobiernos autónomos descentralizados para el desarrollo de planes, proyectos y programas de vivienda de interés social.
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.
8. Cumplir con las demás atribuciones y deberes que le competen establecidas en el ordenamiento jurídico.

**Sección Segunda**  
**COMPETENCIAS DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS**  
**DESCENTRALIZADOS**

**Artículo 5.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.** 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
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 ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos y en el ámbito de sus competencias.
2. Desarrollar sus planes, proyectos y programas de mejora a la vivienda precaria
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.
4. Las demás atribuciones y deberes establecidos en el ordenamiento jurídico.

**Artículo 6.- Deberes y Atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.** 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:

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.

2. Otorgar los permisos y autorizaciones, a través de un procedimiento abreviado, para la ejecución y construcción de iniciativas públicas, privadas y mixtas de vivienda de interés social.
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.
4. Las demás atribuciones y deberes que le competen establecidas en el ordenamiento jurídico.

### **Capítulo III VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 7.- Vivienda de Interés Social.** 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.

**Artículo 8.- Clasificación.** La vivienda de interés social se clasifica de la siguiente manera:

- a) **Vivienda popular.** 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.
- b) **Vivienda solidaria.** 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.
- c) **Vivienda de interés prioritario.** Es la vivienda adecuada y digna destinada a la población en situación de extrema pobreza, y las personas de atención 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.

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.

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.

**Artículo 9.- Garantía de vivienda adecuada y digna.** 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:

**a) Seguridad jurídica de la posesión.** 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 legal contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

**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.

**c) 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.

**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 que incurran los beneficiarios guardarán proporcionalidad con sus ingresos, de manera de no afectar o comprometer la satisfacción de otras necesidades básicas.

**e) Accesibilidad.** 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.

**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.

**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.

**Artículo 10.- Tipos de proyectos.** Se podrán desarrollar soluciones de vivienda de interés social en predios individuales o declarados en propiedad horizontal. En el caso de la propiedad 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.

#### **Capítulo IV** **Incentivos para la vivienda de interés social**

**Artículo 12.- Apoyo y desarrollo de programas.** El Estado a través de los distintos 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.

**Artículo 13.- Suelo para programas de vivienda.** 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.

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.

**Artículo 14.- Valoración en suelos destinados a vivienda de interés social.** Los inmuebles de propiedad pública o mixta que sean destinados a 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.

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.

**Artículo 15.- Destinos permitidos del suelo para vivienda de interés social.** 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.

**Artículo 16.- Subsidio de vivienda.** Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado al 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.

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.

Los subsidios serán entregados directamente al promotor del proyecto inmobiliario de vivienda de interés social que haya cumplido los requisitos establecidos en esta Ley.

**Artículo 17.- Requisitos.** 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.

## **Capítulo V**

### **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ABREVIADO MUNICIPAL**

**Artículo 18.- Procedimientos administrativo simplificado para la construcción de vivienda de interés social.** 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:

1. Cumplir con las características establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda para ser consideradas como vivienda de interés social.
2. Documentos que acrediten que el solicitante o los beneficiarios son propietarios del bien inmueble.
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 alicuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes, de conformidad con el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.
4. Estudios de suelo.
5. Adjuntar los otros requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

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

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.

**Artículo 19.- 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.

**Artículo 20.- 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. 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 21.- Coordinación de autoridades.** 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.

**Artículo 22.- Mesas institucionales directas.** 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 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.

## **Capítulo VI**

### **SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 24.- Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.** 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.

**Artículo 25.- Registro de proyecto.** 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. 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.

**Artículo 26.- Requisitos para el registro de proyectos.** 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 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.

**Artículo 27.- Registro de beneficiarios.** 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.

## **Capítulo VII**

### **ARRENDAMIENTO SOCIAL CON OPCIÓN DE COMPRA**

**Artículo 28.- Definición.** Se entenderá por arriendo 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.

**Artículo 29.- 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 30.- 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 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.

**Artículo 31.- Beneficiarios.** Se podrán acoger al beneficio del arriendo social, aquellas personas que por su actividad económica o condición socioeconómica no son sujetas de crédito comercial y presentan una necesidad de acceder a la propiedad de una vivienda en los términos y condiciones que para el efecto emita el ente rector de hábitat y vivienda.

**Artículo 32.- Subvención estatal.** El Estado podrá determinar un mecanismo de subvención estatal, cumpliendo con los requisitos que la Ley establezca para el efecto, en los casos de edificación de unidades de vivienda en predios de propiedad pública.

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

El sistema financiero público y privado, incluidos el sistema de cooperativas y nuevas organizaciones legalmente constituidas, podrán desarrollar y generar proyectos inmobiliarios con esta finalidad, para lo cual contará con todos los incentivos previstos en la presente ley.

**Artículo 34.- Solemnidades del contrato de arrendamiento social con opción de compra.** A más de las regulaciones establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda, estos contratos se elevarán a escritura pública y deberán ser registrados en el Registro de la Propiedad. 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.

**Artículo 35.- 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 propietario 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.

### **Capítulo VIII PROHIBICIONES Y SANCIONES**

**Artículo 36.- Prohibición para los beneficiarios.** Los beneficiarios de vivienda de interés social no podrán enajenar o arrendar 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. 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.

**Artículo 37. Sanción a beneficiarios.** En caso que los beneficiarios incumplan lo dispuesto en el artículo anterior, la autoridad que entregó el beneficio, cobrará al beneficiario los incentivos fiscales y subsidios entregados a la tasa de interés legal establecida por el órgano competente. En el caso de vivienda de interés prioritaria el nivel de gobierno encargado del proyecto declarará la reversión del inmueble a su propiedad, previo el procedimiento establecido en la ley que regula el procedimiento administrativo, sin lugar a indemnización al infractor.

**Artículo 38.- Divergencias graves entre lo aprobado y construido.** En caso de divergencias graves 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 con una multa igual al veinte por ciento del valor de las unidades de vivienda construidas, sin perjuicio de adoptar las medidas para adecuar dichas viviendas a lo aprobado o reconstruirlas, de ser el caso. En el caso que no exista posibilidad técnica de adecuar lo construido con lo aprobado la multa será del cien por ciento del valor de las unidades de vivienda construidas.

Se considerarán divergencias graves aquellas que impliquen una modificación en el tamaño de las unidades de vivienda en porcentajes superiores al diez por ciento de lo aprobado, que no guarden relación con la morfología de los planos, o que utilicen materiales de menor calidad o cantidad a los aprobados.

**Artículo 39.- 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 40.- 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 por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano con una multa del doble del valor de las unidades de vivienda construidas, sin perjuicio de devolver los valores invertidos por los beneficiarios de la vivienda.

**Artículo 41.- Procedimiento.** La autoridad encargada de sancionar las infracciones contempladas en esta Ley será la autoridad que otorgó el beneficio económico o la que aprobó el proyecto, según sea el caso. El procedimiento para la aplicación de las sanciones previstas en este capítulo será el determinado en la ley que regula el procedimiento administrativo.

En el caso de que el proyecto de vivienda de interés social sea financiado o delegado por un gobierno autónomo descentralizado, este será el competente en juzgar y aplicar las sanciones establecidas en esta Ley a los beneficiarios, promotores y profesionales responsables del proyecto.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** En los predios de dominio privado de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizado o Gobierno Central que no tengan uso y que por sus características pueden ser utilizados para la implantación de vivienda de interés social o prioritaria, estas deberán ser transferidas a título gratuito a las instituciones públicas responsables de la ejecución de los proyectos habitacionales. En el caso que el bien no se destine al proyecto habitacional en el plazo de cuatro años, el gobierno autónomo descentralizado o el Gobierno Central solicitará su reversión.

**SEGUNDA.** Excepcionalmente a lo establecido en el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados podrán donar suelo y/o vivienda para proyectos de interés social a particulares, previa la aprobación del 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 de su competencia, de conformidad con esta Ley.

**SEGUNDA.** 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 que contendrá las condiciones, documentación y características mínimas para las solicitudes de autorización del procedimiento abreviado previsto en esta Ley.

**TERCERA.** Los gobiernos autónomos descentralizados tendrán el plazo de ciento ochenta días para emitir las ordenanzas requeridas para la implementación de esta Ley. Mientras se expiden esas ordenanzas, la normativa nacional emitida por el ministerio rector de hábitat y vivienda y del Consejo Técnico de Gestión del Suelo, serán aplicadas de manera subsidiaria.

**CUARTA.** El ministerio rector de hábitat y vivienda, en un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la fecha de publicación de esta ley en el Registro Oficial, pondrá en funcionamiento el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

#### **DISPOSICIONES REFORMATARIAS Y DEROGATORIAS**

**PRIMERA.** En la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo realizar las siguientes reformas:

a) Sustituir el artículo 85 por el siguiente:

*“Artículo 85.- 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 montuvios. La ley definirá las modalidades y tipos de vivienda de interés social.*

*Será diseñada, planificada o construida por la iniciativa del Estado o que requieran de su atención, en cualquiera de sus niveles de gobierno, en ejercicio de las competencias constitucionales y legales. Podrá ser realizada directamente o por colaboración entre agentes públicos y privados.”*

a) Derogar el artículo 89.

**SEGUNDA.-** Incluir como disposición transitoria vigésima quinta en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales lo siguiente:

*“VIGÉSIMA QUINTA. El órgano rector de tierras rurales no podrá negarse a autorizar el cambio de clasificación de suelo de rural a urbano o de expansión urbano, en aquellos suelos rurales, que a hasta la fecha de vigencia de esta disposición se encuentren con un grado de consolidación de vivienda y construcción que impida la realización de actividades agrícolas. En estos casos no será causal para negar dicha autorización el que el suelo tenga vocación agrícola.”*

**TERCERA.-** En la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, publicada en el Registro Oficial 233, de 22 julio de 1985, realizar las siguientes reformas:

- a) Sustituir la palabra Junta Nacional de Vivienda por ente nacional rector de la política de hábitat y vivienda.
- b) Sustituir las palabras Banco Ecuatoriano de Desarrollo S.A por Banco de Desarrollo del Ecuador.
- c) Derogar los artículos 2, 5, 6 y 13.

**Disposición Final.** La presente Ley entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.



ASAMBLEA NACIONAL  
REPÚBLICA DEL ECUADOR

FIRMAS DE RESPALDO AL PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA  
DE INTERÉS SOCIAL

NOMBRE	FIRMA
MONTGOMERY SANCHEZ REYES	
Esteban Melo	
Juan Cristobal Uoret	
JOSÉ CHAZA	
Maceda Helgoin	
Q'uen Corveles	
Mauricio Proano	
SOFIA ESPIN	
CARLOS OANCA	