



## LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Estado:** Vigente

**Fecha de publicación:** 2022-03-25

**Fecha de última modificación:** No aplica

**Tipo norma:** Ley

**Tipo publicación:** Registro Oficial Suplemento

**Número de publicación:** 29

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 (sic) (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 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;

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; 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

#### 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 un hábitat seguro y saludable, y del derecho a la vivienda de interés social digna y adecuada, en todos sus segmentos.

#### CONCORDANCIAS:

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 30, 375*
- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 85*

**Art. 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.

**CONCORDANCIAS:**

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 311*
- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 55*
- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 3, 61*
- *LEY ORGÁNICA DE ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA, Arts. 21*

**Art. 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.

**CONCORDANCIAS:**

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 375*

**Art. 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.

**CONCORDANCIAS:**

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 238*

**Art. 5.-** **Conceptos generales para el hábitat y la vivienda de interés social.-** Se regirán 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, digitales y desconcentrados. Entre las instituciones públicas se aplicará el principio de cooperación e interoperabilidad de sistemas informáticos y bases de datos;

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.

#### **CONCORDANCIAS:**

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 3, 11, 30, 66, 238, 260*
- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 54, 57, 84, 147*
- *LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Arts. 1, 6, 9, 19*

## CAPÍTULO II

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

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 54, 84, 147*

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 340*

**Art. 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.

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 41, 54, 84*
- *LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Arts. 4*
- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 61, 88*

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 30*
- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 147*

### SECCIÓN II DE LA RECTORÍA EN HÁBITAT Y VIVIENDA

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 375*
- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 32*

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

- 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;
- 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.
- Hacer el seguimiento y la evaluación participativa de la ejecución del Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, en las instancias estatales correspondientes;
- 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;
- Informar anualmente a la Asamblea Nacional el cumplimiento del Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social; y
- Las demás establecidas en la Constitución y la Ley.

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 100*
- *LEY ORGÁNICA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA, Arts. 80*

### CAPÍTULO III

#### SECCIÓN I DEL HÁBITAT

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 30, 66, 261, 340*
- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 147*

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 30, 321, 375*
- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 147*

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 30, 83*
- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 147*

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 470*
- *LEY ORGÁNICA DE ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA, Arts. 23*

## CAPÍTULO IV

### SECCIÓN I DE LA VIVIENDA

LEXIS S.A.

**Art. 18.-** Del derecho a la vivienda.- La vivienda es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales, de cumplimiento progresivo y forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado.

La vivienda adecuada y digna es la infraestructura autónoma para vivir que presta las condiciones para el desarrollo integral básico de una familia. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 30*
- *LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Arts. 19*

**Art. 19.-** Mínimos habitacionales.- Defínase 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

**Art. 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 programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para 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.

#### **CONCORDANCIAS:**

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 30*
- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 147, 424*
- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 6*

#### **SECCIÓN III DEL SUELO PARA VIVIENDA**

**Art. 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.

#### **CONCORDANCIAS:**

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 55*
- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 32, 72*

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 414*

**Art. 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.

**Art. 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, conforme sus respectivas competencias, 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;
- c. Los gobiernos autónomos descentralizados competentes, en sus planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo, 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; y,
- d. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, regularizarán los asentamientos humanos de hecho hasta tener su titularización, en las zonas urbanas de su competencia.

#### CONCORDANCIAS:

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 260*
- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 3, 458, 486*
- *REGLAMENTO A LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES TERRITORIOS ANCESTRALES, Arts. 15*
- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 76*

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 76*

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 140*

### CAPÍTULO V

#### SECCIÓN I

##### DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 4, 54, 84, 147*
- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 87, 88*

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

- 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;
- 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;
- 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;
- 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,
- 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 4*
- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 88*

**Art. 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

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 85*
- *LEY ORGÁNICA DE LA ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA, Arts. 2*

**Art. 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 285*
- *LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Arts. 30*

**Art. 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.

#### **CONCORDANCIAS:**

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 11, 35*
- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 60, 69*
- *LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS PARA ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS, Arts. 14*
- *LEY ORGÁNICA DE EMPRESAS PÚBLICAS, LOEP, Arts. 35*

**Art. 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.

**Art. 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.

#### **CONCORDANCIAS:**

- *LEY ORGÁNICA DE ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA, Arts. 26*

**Art. 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**

**Art. 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.

#### **CONCORDANCIAS:**

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 474*
- *LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Arts. 19, 20, 52*
- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 32, 65*
- *LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, Arts. 113*

**Art. 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 condóminos; y, en el caso de asociaciones o cooperativas de vivienda, se deberá contar con la autorización del máximo órgano estatutario.

#### **CONCORDANCIAS:**

- *LEY ORGÁNICA DE ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA, Arts. 26*

**Art. 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**

**Art. 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.

#### **CONCORDANCIAS:**

- *LEY ORGÁNICA DE ECONOMÍA POPULAR Y SOLIDARIA, Arts. 123, 127*

#### **CAPÍTULO VII**

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

**Art. 40.-** Ahorro, y crédito para la producción de vivienda.- En el marco de sus competencias, el Comité Interinstitucional de la Economía Popular y Solidaria y del sector Financiero Popular y Solidario, el Sector Financiero Público y Privado y el ente regulador competente del sector, coordinarán la política y regulación sobre el ahorro y crédito para la vivienda, y lo promoverán para la producción de vivienda de interés social, de acuerdo con la política pública que emitan para el efecto.

Los organismos de regulación y control vigilarán estas operaciones.

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.

#### **CONCORDANCIAS:**

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 311*

**Art. 41.-** 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

**Art. 42.-** 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 502, 516*

**Art. 43.-** 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 144*

**Art. 44.-** 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 140*

**Art. 45.-** 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.

**Art. 46.-** 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Arts. 19*

**Art. 47.-** 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

**Art. 48.-** 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *LEY DE INQUILINATO, Arts. 27, 28, 37*

**Art. 49.-** Finalidad.- La finalidad del arrendamiento social con opción de compra, como una modalidad adicional de acceso a vivienda, es reducir el déficit habitacional a través de la suscripción de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado al amparo de las condiciones establecidas en la reglamentación que se expida para el efecto.

#### CONCORDANCIAS:

- *LEY DE INQUILINATO, Arts. 37*

**Art. 50.-** 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 ejercer la opción de compra del bien inmueble, siempre y cuando cumpla con las condiciones previstas en la normativa que se emita por parte del ente rector de hábitat y vivienda.

Los costos que impliquen la transferencia de dominio serán cancelados de conformidad con lo establecido en la normativa pertinente y el contrato respectivo.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 527, 534, 535, 556*

**Art. 51.-** 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 optar por otra solución de vivienda, siempre que ello fuere posible y de conformidad a lo que el ente rector de hábitat y vivienda establezca.

#### CONCORDANCIAS:

- *LEY DE INQUILINATO, Arts. 30*

## CAPÍTULO X

### SECCIÓN I DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO MUNICIPAL

**Art. 52.-** 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.

#### **CONCORDANCIAS:**

- *CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, Arts. 375*
- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 55, 57, 137, 147, 431*

**Art. 53.-** Control posterior.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos verificarán 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 de la declaración responsable y el control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal y nacional vigente, 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.

#### **CONCORDANCIAS:**

- *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, Arts. 49*

## **CAPÍTULO XI**

### **SECCIÓN I**

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

**Art. 54.-** 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

**Art. 55.**- 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 determine 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Arts. 30*

**Art. 56.**- 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, (sic) si no se ha obtenido mediante disposición judicial la autorización para proceder a la respectiva reversión o desalojo.

**Art. 57.**- 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Arts. 31*

**Art. 58.**- 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.

**Art. 59.**- 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.

**Art. 60.**- 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 obras 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.

**Art. 61.**- 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.

**Art. 62.**- 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.

#### CONCORDANCIAS:

- *CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, COOTAD, Arts. 155*
- *LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Arts. 52*

#### 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 las personas migrantes, o las remesas enviadas desde el extranjero por parte de los migrantes a sus familias, u otros documentos digitales generados de conformidad con la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos para justificar sus ingresos o como indicador de 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.

Estos documentos tienen plena validez legal en territorio ecuatoriano, sin que sea necesario un nuevo requisito o acreditación por ninguna otra entidad.

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 poseedores 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 poseedores 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.- Deróguese 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.

Dada y suscrita en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha a los nueve días del mes de marzo del año dos mil veintidós.

ABG. GUADALUPE LLORI ABARCA  
Presidenta

ABG. ÁLVARO SALAZAR PAREDES  
Secretario General.

LEXIS S.A.