

**INFORME TÉCNICO-JURÍDICO NO VINCULANTE**  
**Nro. 012-INV-CGUTL-AN-2026**

Quito, D.M., 22 de enero de 2026

**Proponente:** Asambleísta Johnny Enrique Terán Barragán  
**Nombre del Proyecto:** “Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”

**I. ANTECEDENTES Y OBJETIVO DEL INFORME:**

Con fecha 16 de enero de 2026, el asambleísta Johnny Enrique Terán Barragán, remite mediante Oficio Nro. 001-JETB-ALR-26, al magíster Niels Anthonez Olsen Peet, Presidente de la Asamblea Nacional, el “Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”, con trámite 476369. Se adjunta al Proyecto de Ley la Ficha de Verificación del Cumplimiento de Objetivos de Desarrollo Sostenible en Iniciativas Legislativas, conforme lo determinan los artículos 55 y 56 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

La Secretaría General de la Asamblea Nacional, mediante Memorando Nro. AN-SG-2026-0263-M, de fecha 17 de enero de 2026, solicitó se proceda con la elaboración del Informe Técnico-jurídico No Vinculante por parte de la Unidad Técnica Legislativa, previo a la calificación del Consejo de Administración Legislativa; y, de manera independiente, se entregue un documento que contenga un Extracto del referido Proyecto de Ley.

Con estos antecedentes, el objetivo del presente Informe Técnico-jurídico No Vinculante es realizar el análisis de cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 134, 135, 136 y 301 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 54 y 56 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

**II. ATRIBUCIONES DE LA UNIDAD DE TÉCNICA LEGISLATIVA:**

La Unidad de Técnica Legislativa tiene la atribución de asesorar en el área de técnica legislativa y parlamentaria y acompañar el proceso de creación de las normas, cuando así lo requieran el Consejo de Administración Legislativa, las comisiones especializadas y el Pleno de la Asamblea Nacional; y, el elaborar informes técnico-jurídicos, en virtud de los artículos 30 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa; 22 del Reglamento Orgánico Funcional de la Asamblea Nacional; y, el Reglamento de Técnica Legislativa aprobado mediante Resolución Nro. CAL-2019-2021-419, de 18 de febrero de 2021.

**III. VERIFICACIÓN Y ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS:**

### 3.1 Iniciativa Legislativa

El Proyecto de Ley ha sido propuesto por el asambleísta Johnny Enrique Terán Barragán, con el respaldo de 10 asambleístas, que corresponde al 7 % de los miembros de la Asamblea Nacional, razón por la cual cumple con lo exigido en los artículos 134, número 1 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 54, número 1 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

La facultad de presentar proyectos de ley, en este caso, sí le corresponde al asambleísta, en razón de que no crea, modifica o suprime impuestos, tampoco aumenta el gasto público o modifica la división político-administrativa del país; por lo que, es coherente con lo establecido en los artículos 135 y 301 de la Constitución de la República del Ecuador.

### 3.2 Una sola materia (Principio de Unidad de Materia)

El Artículo 136 de la Constitución de la República del Ecuador determina los requisitos para la presentación de los proyectos de ley, entre aquellos el relacionado a la unidad de la materia.

Revisada la Exposición de Motivos, así como el articulado, se concluye que este Proyecto de Ley se refiere a una sola materia: **Derecho Administrativo**. En consecuencia, **CUMPLE** con lo estipulado en los artículos 136 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 56, número 1, de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

### 3.3 Exposición de motivos, considerandos y articulado

El precitado “Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social” contiene: Exposición de Motivos; siete considerandos; seis artículos; y una disposición final. Por lo tanto, **CUMPLE** con lo señalado en los artículos 136 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 56, número 2 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

### 3.4 Expresión clara de los artículos que con la nueva Ley se derogarían o se reformarían

El Proyecto de Ley en mención contiene la determinación clara y precisa de los artículos vigentes que se van a reformar o derogar. En consecuencia, **CUMPLE** con lo señalado en los artículos 136 de la Constitución de la República del Ecuador; y, el 56, número 3 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

### 3.5 Ficha de verificación del cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en Iniciativas Legislativas

El Artículo 55 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa determina que toda iniciativa legislativa contará con una ficha de verificación en la que se justificará la alineación de la normativa propuesta con el Plan Nacional de Desarrollo y los

Objetivos de Desarrollo Sostenible. El Reglamento respectivo establecerá el formato de la ficha de verificación, así como su proceso de presentación.

Por ende, el Proyecto de Ley **CUMPLE** con lo señalado en los artículos 55 y 56 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa; y, 18 y 19 del Reglamento del Sistema de Gestión de Seguimiento, Evaluación de las Leyes y Participación Ciudadana.

### 3.6 Carácter orgánico u ordinario del Proyecto de Ley

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 133 de la Constitución de la República del Ecuador, las leyes pueden ser orgánicas y ordinarias. Serán leyes orgánicas: 1. Las que regulen la organización y funcionamiento de las instituciones creadas por la Constitución; 2. Las que regulen el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales; 3. Las que regulen la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados; y, 4. Las relativas al régimen de partidos políticos y al sistema electoral. Las demás serán leyes ordinarias, que no podrán modificar ni prevalecer sobre una ley orgánica.

Con fundamento en la disposición constitucional citada, el “Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social” desarrolla de manera directa el contenido normativo del derecho constitucional a una vivienda adecuada, reconocido en el Artículo 30 de la Constitución, al incorporar criterios de seguridad ciudadana, transparencia institucional y participación en la gestión de la política pública de vivienda de interés social.

En consecuencia, la propuesta normativa no se limita a establecer disposiciones administrativas, sino que incide en la estructuración, alcance y condiciones de ejercicio de un derecho constitucional, lo que justifica plenamente su carácter orgánico. Por lo tanto, la categoría normativa estaría adecuadamente propuesta.

### 3.7 Síntesis de Verificación de requisitos

REQUISITOS	VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
Iniciativa Legislativa <b>Proponente:</b> Asambleísta Johnny Enrique Terán Barragán	<b>CUMPLE</b>
Una sola materia (Principio de Unidad de Materia)	<b>CUMPLE</b>
Exposición de motivos, considerandos y articulado	<b>CUMPLE</b>
Expresión clara de los artículos que con la nueva Ley se derogarían o se reformarían	<b>CUMPLE</b>
Carácter orgánico u ordinario del Proyecto de Ley	<b>CUMPLE</b>

#### IV. ANÁLISIS TÉCNICO-JURÍDICO:

##### 4.1 **Concordancia con la Constitución de la República del Ecuador, legislación internacional vinculante, sentencias de la Corte Constitucional y de la Corte Interamericana de Derechos Humanos y Afectaciones a Derechos y Garantías Constitucionales; y, Normas legales vigentes que serían incompatibles, que se verían afectadas o deberían derogarse o reformarse con la aprobación de la norma propuesta**

El objetivo principal del Proyecto de Ley es fortalecer la transparencia y el acceso a la información pública mediante la incorporación obligatoria del uso de plataformas tecnológicas para la socialización permanente de los planes, proyectos y resultados en materia de vivienda de interés social. Por otro lado, se propone mejorar los criterios de conformación del Consejo Consultivo de Vivienda de Interés Social, y añadir el criterio de seguridad ciudadana como parte integral del derecho a la vivienda adecuada.

##### ***Constitución de la República del Ecuador***

A partir de la vigencia de la Constitución del año 2008, el Estado ecuatoriano asumió como obligación fundamental, alcanzar el pleno goce y ejercicio de los derechos humanos de las y los ecuatorianos y ecuatorianas, así como de las personas extranjeras en el país, los cuales no solamente son los reconocidos en esta Norma Fundamental o en los Tratados Internacionales, sino principalmente son aquellos, que, a pesar de no estar escritos, son básicos para la vida de un ser humano en dignidad.

Para comprender la intención de la Propuesta Normativa, resulta importante ejecutar un análisis a partir de la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley, pues conforme lo ha precisado la Corte Constitucional mediante Sentencia Nro. 32-21-IN/21 y acumulado de 11 de agosto de 2021, a más de constituir un requisito constitucional, esta permite identificar las razones de sustento y justificación para la existencia de la norma propuesta. Así, el Proponente indica que:

“El derecho a una vivienda digna constituye uno de los pilares esenciales del Estado Constitucional. Por ello, no se trata únicamente del acceso a una infraestructura física, sino de la garantía de condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad, integración social y desarrollo humano”

Con fundamento en lo indicado, se plantea una reforma a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, a fin de que se otorgue una respuesta necesaria y oportuna frente a los desafíos actuales del país, priorizando a las personas y familias en situación de pobreza y vulnerabilidad, promoviendo la transparencia, la participación social y la seguridad ciudadana.

Conforme al Artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, podemos observar que el Estado a través de las distintas formas de gobierno, debe garantizar el derecho a sus ciudadanos a tener una vivienda digna. Por lo que de esta forma, y conforme al análisis de la exposición de motivos de la normativa propuesta, podemos determinar que las pretensiones planteadas son legítimas.

Dentro del Artículo 1 de la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, el objetivo es, a más de las existentes funciones presentes en la normativa actual respecto del ente rector, agregar la socialización a través de medios electrónicos y hacer conocer el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, fortaleciendo la transparencia y el acceso a la información pública. De esta manera garantizando que todos los sectores de la sociedad tomen pleno conocimiento de estas iniciativas, con el fin de llegar hacia los más vulnerables.

Otro aspecto trascendental dentro de la normativa propuesta es ampliar las garantías existentes, en lo que refiere a vivienda adecuada y digna, incluyendo entre sus literales, a la seguridad ciudadana. La seguridad ciudadana está relacionada con lo mencionado en la Constitución de la República del Ecuador, en su Artículo 14, cuando se reconoce el derecho a vivir en un ambiente sano, Artículo 30, el derecho a vivir en hábitat seguro, y, Artículo 375, derecho a una vivienda digna.

El Proyecto de Ley guarda estrecha relación con diversos principios y derechos consagrados en la Constitución de la República del Ecuador, y en lo principal se analizan los siguientes:

En primer lugar, la iniciativa se vincula directamente y en una forma más genérica con los artículos 3 y 11 de la Constitución de la República del Ecuador, en tanto desarrolla obligaciones primordiales del Estado y principios de garantía de derechos. En efecto, el Artículo 3 impone al Estado el deber de garantizar sin discriminación el efectivo goce de los derechos, lo cual se concretaría en el acceso a viviendas de interés social, enfocados en satisfacer las necesidades de todos los sectores de la sociedad, principalmente en los más vulnerables, de la mano de acceso a la información más eficaz de estos proyectos.

De igual manera, el Artículo 11, manifiesta que todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos. Entendiendo este precepto, podemos articular con el Artículo 5 del presente Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, cuando se busca que los órganos de control, de la mano de los entes rectores de hábitat y vivienda, ejerzan la regulación necesaria para evitar la concentración, manipulación, y especulación del mercado, buscando que este derecho sea efectivo para todos y todas los ciudadanos.

En conclusión, el Proyecto Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, armoniza el marco legal de viviendas de interés social con la Constitución de la República del Ecuador, además, busca que se de efectivo cumplimiento de los principios y derechos constitucionales, ampliando su campo de acción en esta materia en particular, sin que esto transgreda la naturaleza de estos, orientado a mejorar el acceso a la vivienda en nuestra población.

### ***Jurisprudencia***

Una vez analizada la coherencia de la normativa propuesta, con la Constitución de la República del Ecuador, debemos dar un vistazo a nuestra jurisprudencia, estrictamente a la Sentencia No. 146-14-SEP-CC, en la que detalla lo siguiente:

*“El derecho a la vivienda adecuada y digna es uno de los derechos que integra los llamados derechos del buen vivir, reconocidos a todas las personas, cuyo cumplimiento corresponde al Estado, a quien se le atribuyen dos conjuntos de obligaciones: un conjunto negativo y un conjunto positivo. El positivo, en lo referente a encausar todos sus esfuerzos para que estos derechos sean accesibles; y el negativo, entendido como la abstención del Estado para realizar conductas que puedan menoscabar su efectivo goce”.*

Con base a lo revisado, analizado, y comparado, podemos determinar que el Proyecto de Ley orientado a regular de manera apropiada los temas relativos al derecho de la vivienda, buscando que no se afecten derechos atención prioritaria, es coherente con nuestro ordenamiento jurídico, y jurisprudencia. La propuesta superaría una lógica meramente normativa y se orientaría a consolidar prácticas institucionales responsables, donde el Estado, a través de sus órganos de control, y entes rectores, comparten obligaciones claras en la aplicación de la normativa propuesta.

Finalmente, podemos determinar que la reforma contribuirá a que el acceso a las viviendas de interés social cuente con los medios idóneos de información, y se dirigirá en beneficio de los sectores más vulnerables, y población en general.

### **4.2 Lenguaje utilizado en la norma y revisión de lenguaje no discriminatorio**

A partir de la entrada en vigor de la Constitución de 2008 se han integrado en todo el ordenamiento jurídico, contenidos axiológicos. En este sentido, se ha recalcado el papel transformador del lenguaje jurídico y su importancia para la realización de los derechos contenidos en la Norma Fundamental, reiterando que este debe ajustarse a la dignidad humana y a los principios y valores constitucionales. El lenguaje no es un medio neutral de comunicación, por el contrario, tiene un enorme poder instrumental y simbólico, de ahí que puede ser modelador de la realidad o reflejo de esta, proyectándose en el lenguaje jurídico y constituyéndose así en un factor potencial de inclusión o exclusión social.

En general, el lenguaje utilizado en el Proyecto de Ley no refleja un uso lingüístico discriminatorio; en consecuencia, desde esta perspectiva no afectaría lo dispuesto en el Artículo 66, número 4 de la Constitución de la República del Ecuador, que hace referencia al derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminatoria.

#### **4.3 Posible impacto de la norma propuesta en las garantías, derechos y el interés superior de los niños, niñas y adolescentes**

El “Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social” constituye una respuesta necesaria y oportuna frente a los desafíos actuales del país, priorizando a las familias en situación de pobreza y vulnerabilidad, promoviendo la transparencia, la participación social y la seguridad ciudadana.

Al respecto se señala que, la Norma Propuesta sí guarda relación directa con los derechos de las niñas, niños y adolescentes, ya que su contenido establece disposiciones sobre la materia, de tal modo que generaría posible afectación, siendo en este caso favorable, a los derechos de este grupo de atención prioritaria desarrollados en los artículos 35, 44 y 45 de la Constitución de la República del Ecuador.

Por otro lado, dentro de las garantías de vivienda adecuada y digna, es sumamente rescatable, e importante, que dentro de la normativa propuesta se considere que la ubicación de las viviendas de interés social debe ser preferentemente en lugares que permitan el acceso a los servicios de atención de la salud, centro de atención para niños, escuelas, estaciones de policía, servicios de transporte público, entre otros.

De esta manera, el Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, consolidaría garantías de vivienda adecuada y digna, y, constituiría una política pública coherente con el mando constitucional de priorizar y proteger integralmente a este grupo poblacional.

#### **4.4 Impacto de género de las normas sugeridas**

La Constitución de la República del Ecuador en el Artículo 11, número 2 determina que “todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades”. En esta misma línea el Artículo 66, número 4 reconoce y garantiza a las personas la igualdad formal, material y sin discriminación. Así, se ha de entender que el efecto de la norma respecto a la igualdad se irradia a todo ente estatal, siendo este, medio y fin; y, se hace evidente que la transversalidad de género es un matiz que los Estados deben adoptar de forma sistemática e integral, aplicando el enfoque de género en todos los cuerpos normativos.

Analizado el contenido del “Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social” se concluye que no contiene normativa

que atente contra la igualdad y equidad de género, guardando observancia con los artículos 11 y 66, número 4, de la Norma Suprema.

#### 4.5 Afectación a los derechos colectivos de los pueblos y nacionalidades

El Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador caracteriza a nuestro país, en lo que corresponde, como un Estado constitucional de derechos y justicia, intercultural y plurinacional; es decir, incorpora ciertas características vinculadas al diseño de su nueva estructura institucional y el sistema político de Estado, cambiando de forma radical la historia y la doctrina en la que se sustentaba, invisibilizando y negando la existencia de la diversidad de pueblos y nacionalidades.

Del análisis de la Propuesta Normativa, se puede precisar que su desarrollo normativo no constituye afectación a los derechos colectivos de pueblos y nacionalidades, su contenido no establece disposiciones que puedan afectar al ejercicio de los derechos colectivos que se encuentran establecidos en el Artículo 57 de la Constitución de la República del Ecuador, lo cual no generaría una posible afectación a los derechos de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades.

#### 4.6 Posible impacto de la norma en los derechos y garantías constitucionales y en favor de otros grupos de atención prioritaria

El Proyecto de Ley, en el marco de lo que determina el Artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador, respecto de las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. Se desprende que el presente Proyecto de Ley no generaría afectación a los derechos constitucionales de las personas o grupos de atención prioritaria.

#### 4.7 Estimación del costo o identificación de los ámbitos de impacto económico que podría tener la implementación de la norma

La Ley Orgánica de la Función Legislativa en su Artículo 30 señala que, “Los informes técnico-jurídicos elaborados por la Unidad de Técnica Legislativa no serán vinculantes y se basarán en criterios de neutralidad política, viabilidad, pertinencia y **factibilidad económica** y jurídica de la iniciativa propuesta (...)”. (Lo subrayado me pertenece).

Asimismo, señala que “(...) el informe se referirá al cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 136 de la Constitución en concordancia con los artículos 135 y 301; y, 56 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa y analizará:”, entre otros aspectos, la “(...) Estimación del costo o identificación de los ámbitos de impacto económico que podría tener la implementación de la norma (...)”.

Los artículos 135 y 301 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), se refieren a la Política Fiscal y Tributaria, cuya competencia es exclusiva del Presidente de la República.

El Proyecto de “Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social” introduce reformas destinadas a fortalecer el marco jurídico en temas relativos al derecho a la vivienda.

En ese sentido, el Proyecto de Ley introduce reformas para asegurar la difusión de los diferentes instrumentos de políticas públicas existentes en materia de vivienda social. Así, las reformas propuestas se destinan a disponer la publicación, mediante plataformas y páginas web, del Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social y su cumplimiento (reforma del Artículo 1 del proyecto de Ley), información del Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social (Artículo 4) y el listado de bienes inmuebles disponibles para arrendamiento social (Artículo 6).

Dichas disposiciones son de carácter administrativo y procedimental dedicadas a establecer un deber operativo en las entidades a cargo, en este caso particular al ente rector de hábitat y vivienda, sin crear nuevas obligaciones o responsabilidades. Asimismo, estas disposiciones se vinculan al principio existente de transparencia dentro del marco de derecho de administración pública en la normativa ecuatoriana vigente<sup>1</sup>.

Por su parte, el Artículo 5 del Proyecto de Ley reforma el Artículo 32 de la normativa vigente relacionado a la clasificación de la vivienda de interés social. La reforma dispone la integración de la Superintendencia de Bancos; Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; y, Superintendencia de Protección de Datos Personales para coordinar de manera complementaria con el ente rector de hábitat y vivienda la regulación necesaria para evitar la concentración, manipulación y especulación del mercado inmobiliario. En relación con ello, se recomienda a la Comisión Especializada asignada, en caso de que el Proyecto de Ley sea aprobado por el Consejo de Administración Legislativa (CAL), se analice en conjunto con las entidades la pertinencia de su rol en dichas actividades de regulación y control así como su capacidad institucional para implementar esta coordinación complementaria.

Finalmente, el Artículo 3 del Proyecto de Ley incorpora un nuevo literal al Artículo 20 de la normativa vigente, relativo a las garantías del derecho a una vivienda adecuada y digna. En particular, el literal *j* propuesto introduce el componente de seguridad ciudadana, al establecer que:

*“La vivienda de interés social deberá contar con programas que permitan una convivencia pacífica y libre de delincuencia (...).”*

---

<sup>1</sup> Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública - LOTAIP

Para ello, según señala la reforma propuesta, se deberán implementar, mediante una articulación interinstitucional, programas de seguridad ciudadana **liderados por el ente rector de hábitat y vivienda** (énfasis añadido).

La reforma se alinea con derechos ya contemplados en la legislación ecuatoriana relativos a la garantía de seguridad ciudadana<sup>2</sup>. Bajo este marco, ya se han desarrollado iniciativas tales como la “Guía Metodológica para el Diseño e Implementación de Planes Locales de Seguridad y Convivencia Ciudadana en Ecuador” de 2024 diseñada por el Ministerio del Interior en conjunto con la Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (UNODC)<sup>3</sup>. Sin embargo, es necesario precisar que la formulación e implementación de políticas públicas en materia de seguridad ciudadana, así como los instrumentos destinados a su garantía, son actualmente ejercidos por el ente rector de seguridad ciudadana, protección interna y orden público<sup>4</sup>.

En consecuencia, se recomienda a la Comisión Especializada asignada que, en caso de que el Proyecto de Ley sea calificado por el CAL, analice la concordancia, delimitación de competencias entre el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de seguridad ciudadana así como la capacidad institucional y presupuestaria de cada entidad, a fin de asegurar una adecuada articulación interinstitucional y una correcta implementación de la disposición propuesta sin generar duplicidad de esfuerzos y eficiencia en el uso de recursos destinados a esta materia.

Así también, resulta pertinente la revisión de las actuales acciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en materia de seguridad ciudadana sobre la cual estos ejercen coordinación en concordancia con los artículos 50, 54, 70, 84 y 90 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Así, en concordancia con lo expuesto y en referencia con los artículos 135 y 301 de la Constitución de la República del Ecuador, el “Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social” presenta las siguientes características:

- No se identifica creación, modificación o supresión de impuestos.
- No se identifica incremento del gasto público.

#### 4.8 Vinculación de la norma propuesta con el Plan Nacional de Desarrollo

<sup>2</sup> Ver el artículo 393 de la Constitución de la República del Ecuador, ordena que: “(...) El Estado garantizará la seguridad humana a través de políticas y acciones integradas, para asegurar la convivencia pacífica de las personas promover una cultura de paz y prevenir las formas de violencia y discriminación y la comisión de infracciones y delitos”.

<sup>3</sup> Ver Planes Locales de Seguridad y Convivencia Ciudadana (<https://www.ministeriodelinterior.gob.ec/planes-locales-de-seguridad-y-convivencia-ciudadana/>)

<sup>4</sup> El artículo 64 del Código Orgánico de Entidades de Seguridad Ciudadana y Orden Público, determina que el titular del Ministerio rector de la seguridad ciudadana, protección interna y orden público, tendrá las siguientes funciones: “1. Elaborar planes, programas y proyectos en materia de seguridad ciudadana, protección interna y orden público, articulados al Plan Nacional de Desarrollo, de acuerdo a lo establecido en las leyes y reglamentos”. Asimismo, ver el artículo 11 de la Ley de Seguridad Pública y del Estado.

## y los Objetivos de Desarrollo Sostenible

La Asamblea Nacional busca contribuir a la mejora integral de las condiciones de vida en el país a través de la implementación de una agenda de legislación de calidad que permita el cumplimiento de los **Objetivos de Desarrollo Sostenible** mediante la incorporación de leyes que busquen erradicación de la pobreza, la prosperidad humana y el cuidado del planeta; así como, el cumplimiento de los Objetivos del Plan Nacional de Desarrollo que es el instrumento político que marca la orientación del gobierno, la hoja de ruta técnica que direcciona el accionar del sector público y un instrumento de diálogo; el Proponente justificará su alineación del Proyecto de Ley a estos objetivos.

En este marco, el “Proyecto de Ley Orgánica Reformativa a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social” se alinea tanto con el **Plan Nacional de Desarrollo 2025–2029** como con varios **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**.

De ahí que, este Proyecto de Ley podría estar relacionado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, específicamente con:

- **Objetivo 1:** Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo.
- **Objetivo 10:** Reducir la desigualdad en y entre los países.
- **Objetivo 16:** Promover sociedades pacíficas e inclusivas para el desarrollo sostenible, facilitar el acceso a la justicia para todos y crear instituciones eficaces, responsables e inclusivas a todos los niveles.

Por otro lado, es necesario considerar que dentro del marco jurídico del país, el Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento por medio del cual se concreta la garantía de derechos en un marco de política pública; por tanto, su vinculación y la ejecución de su cumplimiento son importantes frente a los diferentes niveles de gobierno, otras funciones del Estado, e incluso el propio sector privado en su papel de corresponsable de los procesos de desarrollo; para lo cual, se establece una planificación diferenciada, acorde con las características sociales, culturales y territoriales de la población.

En cuanto al Plan Nacional de Desarrollo “Ecuador No se Detiene 2025-2029”, aprobado mediante Resolución Nro. 012-2025-CNP de 21 de agosto de 2025, el referido Proyecto de Ley guardaría coherencia con los siguientes objetivos estratégicos:

- **Objetivo 1: Mejorar el bienestar social y la calidad de vida de la población, para garantizar el goce efectivo de los derechos y la reducción de las desigualdades**, ya que busca generar bienestar mediante proyectos de vivienda de interés social enfocados en seguridad ciudadana, y considerando la vulnerabilidad de la población.

Por lo expuesto, el Proyecto de Ley objeto del presente análisis representa una propuesta alineada con los compromisos nacionales e internacionales de la materia.

## V. ANÁLISIS Y OBSERVACIONES DE TÉCNICA LEGISLATIVA:

Previo a singularizar las observaciones encontradas en el Proyecto de Ley, es necesario traer una breve definición de Técnica Legislativa con el fin de resaltar su importancia:

Técnica Legislativa: Es el conjunto de preceptos, reglas, procedimientos y prácticas jurídicas y lingüísticas **necesarias para una correcta y eficaz producción legislativa, que garantice la seguridad jurídica, la supremacía constitucional y otros principios constitucionales**, en todo el proceso legislativo de expedición, codificación, reforma, derogación e interpretación de la ley.<sup>5</sup> (Énfasis añadido)

Con lo citado, se recuerda que la Técnica Legislativa es la herramienta que permite no solo aterrizar la intención del legislador/a, sino que ordena acorde con criterios predeterminados la formalidad de la inclusión de disposiciones. Mismos que, a su vez, se vinculan a principios constitucionales que otorgan validez a la norma.

En tal sentido, se obtienen principalmente las siguientes observaciones sobre técnica legislativa:

- 5.1 Se sugiere incorporar las citas correspondientes en el conjunto de motivaciones presentes en la exposición de motivos.
- 5.2 Se sugiere utilizar correctamente los términos jurídicos en los considerandos.
- 5.3 Se sugiere revisar los elementos de forma del documento, en cuanto a espaciado, interlineados, puntuación, negrillas, comillas, entre otros.
- 5.4 Se sugiere construir las disposiciones conforme lo determina el Reglamento de Técnica Legislativa.

## VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

El “Proyecto de Ley Orgánica Reformativa a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”, sujeto a análisis, **CUMPLE** con los requisitos formales

---

5 Resolución Nro. CAL 2019-2021-419, “Reglamento de Técnica Legislativa”, Artículo 4, letra f.

establecidos en los artículos 134 y 136 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 54, 55 y 56 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

Es decir:

- a) Dispone de iniciativa legislativa;
- b) Se refiere a una sola materia;
- c) Está presentado a la Presidencia de la Asamblea Nacional;
- d) Tiene exposición de motivos, considerandos y articulado; y,
- e) Contiene la expresión clara de los artículos que con la nueva Ley se derogarían o se reformarían.

Sobre la base de lo expuesto, la Unidad de Técnica Legislativa recomienda al Consejo de Administración Legislativa:

- a) **Considerar** los criterios establecidos en el presente Informe;
- b) **Calificar** el “Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”;
- c) **Unificar** con los demás proyectos de ley afines, de ser el caso, conforme mandato del Artículo 58.1 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa; y,
- d) **Designar** para su trámite a la Comisión Especializada Permanente De Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización de Territorio, relacionado con la materia, sobre la base del Artículo 21, número 8, de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

La Unidad de Técnica Legislativa conforme el Artículo 30 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa elabora los informes técnico-jurídicos, los mismos que no serán vinculantes y se basarán en criterios de neutralidad política, viabilidad, pertinencia y factibilidad económica y jurídica de la iniciativa propuesta, analizados y calificados de forma posterior por el Consejo de Administración Legislativa, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 14 de la norma citada.

Finalmente, en cumplimiento de la Resolución del Consejo de Administración Legislativa, adoptada en Sesión de 19 de septiembre de 2012, se adjunta el Extracto del “Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”.

Atentamente,



Mgtr. Javier Antonio Nuques Balda  
**COORDINADOR GENERAL  
UNIDAD DE TÉCNICA LEGISLATIVA**

Elaborado por:



Cristhian Paul  
Gutiérrez De La Rosa



Cristhian Paúl Gutiérrez De La Rosa  
**ESPECIALISTA DE FORMACIÓN DE LA LEY**  
**UNIDAD TÉCNICA LEGISLATIVA**

Análisis económico:	Econ. Michelle Tello
Revisión de composición formal del documento:	Mgr. Inés Tonato



ANEXO 1  
EXTRACTO DEL PROYECTO

<b>NOMBRE DEL PROYECTO</b>	“Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”
<b>PROPONENTE</b>	Asambleísta Johnny Enrique Terán Barragán.
<b>FECHA DE PRESENTACIÓN</b>	16 de enero del 2026
<b>MATERIA</b>	<b>DERECHO ADMINISTRATIVO.</b>
<b>OBJETIVO DEL PROYECTO</b>	Fortalecer la transparencia y el acceso a la información pública mediante la incorporación obligatoria del uso de plataformas tecnológicas para la socialización permanente de los planes, proyectos y resultados en materia de vivienda de interés social. Por otro lado, se propone mejorar los criterios de conformación del Consejo Consultivo de Vivienda de Interés Social, y añadir el criterio de seguridad ciudadana como parte integral del derecho a la vivienda adecuada.
<b>SÍNTESIS GENERAL DEL PROYECTO</b>	Contiene: Exposición de Motivos; siete considerandos; seis artículos; y una disposición final.  El Proyecto Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, armoniza el marco legal de viviendas de interés social con la Constitución de la República del Ecuador, además, busca que se de efectivo cumplimiento de los principios y derechos constitucionales, ampliando su campo de acción en esta materia en particular, sin que esto transgreda la naturaleza de los mismos, orientado a mejorar el acceso a la vivienda en nuestra población.
<b>CONCLUSIONES</b>	El “Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”, sujeto a análisis, <b>CUMPLE</b> con los requisitos formales establecidos en los artículos 134 y 136 de la Constitución de la República del Ecuador; y, 54, 55 y 56 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

<b>RECOMENDACIONES</b>	<p>Sobre la base de lo expuesto, la Unidad de Técnica Legislativa recomienda al Consejo de Administración Legislativa:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) <b>Considerar</b> los criterios establecidos en el presente Informe;</li><li>b) <b>Calificar</b> el “Proyecto de Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social”;</li><li>c) <b>Unificar</b> con los demás proyectos de ley afines, de ser el caso, conforme mandato del Artículo 58.1 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa; y,</li><li>d) <b>Designar</b> para su trámite a la Comisión Especializada Permanente De Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización de Territorio, relacionado con la materia, sobre la base del Artículo 21, número 8, de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.</li></ul>
------------------------	---

Elaborado por: CPGD



ANEXO 2

**“PROYECTO DE LEY ORGÁNICA REFORMATORIA A LA LEY ORGÁNICA  
 DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”**

Proponente: Asambleista Johnny Enrique Teran Barragán

El precitado Proyecto de Ley modifica varios artículos a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social. Los artículos que son objeto de la propuesta, se detallan en el siguiente Cuadro y, para una mejor apreciación, se resaltan las reformas establecidas:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>Art. 12.- Funciones.- Para los efectos de esta Ley, serán funciones del ente rector de hábitat y vivienda:</p> <p>a. Elaborar el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, de acuerdo con la normativa que el ente rector de hábitat y vivienda expida para el efecto;</p> <p>b. Determinar las políticas para que el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social se cumpla en todas las instancias públicas y privadas, buscando la eliminación del déficit habitacional.</p> <p>c. Hacer el seguimiento y la evaluación participativa de la ejecución del Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, en las instancias estatales correspondientes;</p> <p>d. Velar por el correcto y eficiente uso de suelo destinado a vivienda de interés social, priorizando los</p>	<p>Artículo 1. - Refórmese el Artículo 12 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social cuyo contenido reformado quede de la siguiente manera:</p> <p>Art. 12.- Funciones.- Para los efectos de esta Ley, serán funciones del ente rector de hábitat y vivienda:</p> <p>a. Elaborar el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, de acuerdo con la normativa que el ente rector de hábitat y vivienda expida para el efecto;</p> <p>b. Determinar las políticas para que el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social se cumpla en todas las instancias públicas y privadas, buscando la eliminación del déficit habitacional.</p> <p>c. Hacer el seguimiento y la evaluación participativa de la ejecución del Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, en las instancias estatales correspondientes;</p> <p>d. Velar por el correcto y eficiente uso de suelo destinado a vivienda de interés social, priorizando los</p>

<p>programas de construcción, mejoramiento y recuperación de vivienda en áreas urbanas, rurales y comunitarias, de acuerdo con sus competencias;</p> <p>e. Informar anualmente a la Asamblea Nacional el cumplimiento del Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social; y</p> <p>f. <del>Las demás establecidas en la Constitución y la Ley.</del></p> <p><b>LO TESTADO SE ELIMINA</b></p>	<p>programas de construcción, mejoramiento y recuperación de vivienda en áreas urbanas, rurales y comunitarias, de acuerdo con sus competencias;</p> <p>e. Informar anualmente a la Asamblea Nacional el cumplimiento del Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social;</p> <p>f. <b>Socializar por plataformas electrónicas y su página web institucional el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social y su cumplimiento de forma permanente; y</b></p> <p><b>g. Las demás establecidas en la Constitución y la Ley.</b></p>
<p>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</p>	<p>Artículo 2. – Refórmese el Artículo 13 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social cuyo contenido reformado quede de la siguiente manera:</p> <p>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</p>

<p>el ente rector de hábitat y vivienda determine.</p>	<p>el ente rector de hábitat y vivienda determine.</p> <p><b>La conformación del Consejo Consultivo respetará los criterios de equidad de género y diversidad de origen territorial.</b></p>
<p>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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 3. – Refórmese el Artículo 20 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social cuyo contenido reformado quede de la siguiente manera:</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>

<p>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;</p> <p>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.</p> <p>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;</p>	<p>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;</p> <p>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.</p> <p>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;</p>
--	--

<p>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 beneficiaría. 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;</p> <p>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,</p> <p>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.</p> <p>i. Accesibilidad.- La vivienda de interés social deberá adecuarse a las necesidades específicas de los grupos de atención prioritaria; y,</p> <p><del>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.</del></p> <p><b>LO TESTADO SE ELIMINA</b></p>	<p>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 beneficiaría. 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;</p> <p>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,</p> <p>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.</p> <p>i. Accesibilidad.- La vivienda de interés social deberá adecuarse a las necesidades específicas de los grupos de atención prioritaria;</p> <p><b>j. Seguridad ciudadana. - La vivienda de interés social deberá contar con programas que permitan una convivencia pacífica y libre de delincuencia. Se articulará de forma interinstitucional la generación de programas de seguridad ciudadana liderados por el ente rector de hábitat y vivienda, mismos que</b></p>
---	---

	<p><b>deberán observar estándares internacionales; y,</b></p> <p><b>k. 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.</b></p>
<p>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.</p>	<p>Artículo 4. – Refórmese el Artículo 22 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social cuyo contenido reformado quede de la siguiente manera:</p> <p>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.</p> <p><b>El Banco de Suelo será público y se publicará en la página web del ente rector de hábitat y vivienda. Su actualización se realizará de manera trimestral.</b></p>

<p>Art. 32.- Clasificación de la vivienda de interés social regulada por esta Ley.- se clasifica de la siguiente manera:</p> <p>a. Vivienda de interés social: La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos 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:</p> <p>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.</p> <p>a.2) Segundo segmento: Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo dos modalidades:</p> <p>1) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento social con opción a compra para beneficiarios que</p>	<p>Artículo 5. - Refórmese el Artículo 32 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social cuyo contenido reformado quede de la siguiente manera:</p> <p>Art. 32.- Clasificación de la vivienda de interés social regulada por esta Ley.- se clasifica de la siguiente manera:</p> <p>a. Vivienda de interés social: La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos 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:</p> <p>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.</p> <p>a.2) Segundo segmento: Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo dos modalidades:</p> <p>1) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento social con opción a compra para beneficiarios que</p>
--	---

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>El subsidio inicial del Estado no podrá dirigirse únicamente a las empresas</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>El subsidio inicial del Estado no podrá dirigirse únicamente a las empresas</p>
--	--

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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,</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>La Superintendencia de Bancos; Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; y, Superintendencia de Protección de Datos Personales ejercerán en coordinación complementaria con el ente rector de hábitat y vivienda, la regulación necesaria para evitar la concentración y manipulación y especulación del mercado inmobiliario.</b></p> <p>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</p>
---	--

<p>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.</p>	<p>migrante con residencia, y ubicación geográfica del predio.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>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</p>	<p>Artículo 6. – Refórmese el Artículo 48 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social cuyo contenido reformado quede de la siguiente manera:</p> <p>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</p>

<p>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.</p>	<p>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.</p> <p><b>Se publicará en la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda el listado de bienes inmuebles disponibles para este mecanismo contractual. Su actualización se realizará de manera mensual.</b></p>
	<p><b>DISPOSICIÓN FINAL</b></p> <p><b>La presente Ley Orgánica entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial. Dado y suscrito en la sede la Asamblea Nacional ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, a los ... días del mes ... de dos mil veinte y cinco.</b></p>

Elaborado por: Deybi Delgado Campaña