

ACTA - SESIÓN No. 57-CGADCOT-AN-2021

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

No. de convocatoria: 1

Fecha de la sesión: 17 de marzo del 2021

Presidente: Ab. Héctor Yépez Martínez

En el Distrito Metropolitano de Quito, a las nueve horas con treinta y siete minutos, del día miércoles, diecisiete de marzo del dos mil veintiuno, se reúne la Comisión Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización Competencias y Organización del Territorio, por medios telemáticos a través de la plataforma digital ZOOM, ID de la reunión: 823 321 8511; en virtud de lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento para la implementación de las sesiones virtuales y el teletrabajo emergente en la Asamblea Nacional.

La secretaria relatora procede a constatar el cuórum respectivo.

NO.	APELLIDOS Y NOMBRES	HORA	FIRMA
1	ALEMÁN MÁRMOL MÓNICA ROCÍO	09H37	PRESENTE
2	ANDRADE MUÑOZ WILMA PIEDAD	09H37	PRESENTE
3	AUQUILLA ORTEGA RAÚL VICENTE	09H37	PRESENTE
4	CADENA HUERTAS FRANCISCO JAVIER	09H46	PRESENTE
5	GARCÍA POZO DIEGO OSWALDO	09H37	PRESENTE
6	PAREDES TORRES WASHINGTON ARTURO	09H37	PRESENTE
7	SUQUILANDA VALDIVIESO BYRON VINICIO	09H37	PRESENTE
8	YAGUANA ECHEVERRIA ANDREA ALEXANDRA	09H37	PRESENTE
9	YÉPEZ MARTÍNEZ HÉCTOR JOSÉ	09H37	PRESENTE
10	ZAMBRANO ALCÍVAR MAGDA XIOMARA	09H37	PRESENTE
TOTAL		PRESENTES	DIEZ (10)
		AUSENTES	CERO (0)

La secretaria indica que se cuenta con el cuórum reglamentario para instalar la presente sesión.

El **Presidente de la Comisión** solicita a la señora secretaria dé lectura a la convocatoria.

ORDEN DEL DÍA:



Quito, D.M., 16 de marzo de 2021.

CONVOCATORIA

Por disposición del abogado Héctor Yépez Martínez, Presidente de la Comisión Especializada Permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio; y, de conformidad con lo previsto en el artículo 27, numerales 1 y 2 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, en concordancia con el artículo 8, numerales 1 y 2 del Reglamento de las Comisiones Especializadas Permanentes y Ocasionales, y en base a lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento para la implementación de las sesiones virtuales y el teletrabajo emergente en la Asamblea Nacional; me permito **CONVOCAR** a las y los asambleístas integrantes de la Comisión a la **Sesión Ordinaria No. 057**, a desarrollarse el día **miércoles 17 de marzo del 2021, a las 09h30**, por medios telemáticos a través de la plataforma digital Zoom, con el fin de tratar el siguiente orden del día:

1. Avocar conocimiento del Proyecto de Ley Orgánica que reforma el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización, respecto del ejercicio de la competencia de fomento a las actividades productivas, presentada por el asambleísta Rubén Bustamante Montero y calificada por el Consejo de Administración Legislativa con resolución CAL 2019-2021-405
2. Revisión y análisis de la matriz que contiene los artículos del proyecto de Ley Orgánica de vivienda e interés social y las observaciones recibidas dentro del trámite para la elaboración del informe para primer debate.

Hasta aquí la lectura del orden del día, señor presidente me permito informar que no existen solicitudes para su modificación.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:

Muchas gracias, vamos por favor al primer punto por favor.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Primer punto del orden del día: Avocar conocimiento del proyecto de Ley Orgánica que reforma el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización, respecto del ejercicio de la competencia de fomento a las actividades productivas, presentado por el asambleísta Rubén Bustamante Montero y calificado por el Consejo de Administración Legislativa con resolución CAL 2019-2021-405.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:

Gracias, por favor demos lectura al documento que hemos recibido por parte del CAL.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Enseguida señor presidente doy lectura a la resolución CAL 2019-2021-446:

El Consejo de administración legislativa considerando que los artículos 122 de la Constitución de la República y 13 de la Ley Orgánica de la función legislativa señalan que el consejo de administración legislativa CAL es el máximo órgano de administración legislativa. Que el artículo 126 de la Constitución de la República señala que para el cumplimiento de sus labores las asambleas nacionales se regirán por la ley correspondientes reglamento interno del artículo 134 de la Constitución de la República y el artículo 54 de la Ley Orgánica de la función legislativa establecen la iniciativa de presentar proyectos de ley y a quiénes le correspondería presentarlos, que los artículo 55 y 56 ibídem señalan que una vez presentado un proyecto de ley el presidente de la asamblea nacional lo remitir al consejo de administración legislativa para que este de haber cumplido los requisitos lo califique y establezca la prioridad para el tratamiento del mismo. Que mediante memorando el número AN-BNRA-2000-0029-M; de 14 diciembre 2020, ingresado a esta la legislatura la misma el asambleísta, El asambleísta Rubén Alejandro Bustamante Monteros presentó el proyecto de Ley Orgánica de reforma y COOTAD respecto al ejercicio de la competencia de fomento a las actividades productivas y que dicho proyecto de ley cumple con los requisitos formales prescrito en el artículo 136 de la Constitución de la República y 56 de la Ley Orgánica de la función legislativa de acuerdo al informe de la unidad técnica legislativa contenida en EL memorándum AN-SG-UT -2021-0009 –M de 13 de enero del 2021; ingresado de forma directa a través del sistema de gestión documental DTS-2.0 y en ejercicios de sus distribuciones constitucionales y legales resuelve:

Artículo 1.- Calificar el proyecto de Ley orgánica que reforma el Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto del ejercicio de la competencia de fomento a las actividades productivas, presentado por el asambleísta Rubén Alejandro Bustamante Monteros mediante memorando No. AN-BNRA-2020-0029 de 14 de diciembre del 2020, ingresado a esta legislatura en la misma fecha; en virtud de que cumple todos los requisitos formales presritos en el artículo 136 de la CRE y 56 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa.

Artículo 2.- Remitir el proyecto de Ley orgánica que reforma el Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto del ejercicio de la competencia de fomento de las actividades productivas a la Comisión especializada permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio; a fin de que inicie su tramitación a partir de la notificación con la presente resolución.

Artículo 3.- La secretaria del Consejo de Administración Legislativa remitirá al presidente de la Comisión especializada permanente de Gobiernos Autónomos, Descentralización, Competencias y Organización del Territorio, el proyecto de ley



que reforma el Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto al ejercicio de la competencia de fomento a las actividades productivas, para que de ser el caso lo unifique con los demás proyectos, que correspondan a la misma materia. Dada y suscrita a los 9 días del mes de marzo 2021.

Hasta aquí la lectura de la resolución.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:

Muchas gracias, buenos hemos recibido este nuevo proyecto de ley, de nuestro colega Rubén Bustamante, salvo que alguien quiera mocionar algo diferente en este punto. Recordemos que en su momento la comisión aprobó que ya cualquier nueva propuesta de reforma al COOTAD sería tratada por separado, luego de la que estamos analizando, así que con eso queda avocado conocimiento del proyecto para su tratamiento oportuno, no sé si alguien tenga algún criterio u observación distinta en este punto.

No tenemos pedidos de palabra, por tanto, avancemos por favor al siguiente punto del orden del día.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Si, señor presidente segundo punto del orden del día: Revisión y análisis de la matriz y contiene los artículos del proyecto de Ley Orgánica de Vivienda Interés Social y las observaciones recibidas dentro del trámite para elaboración del informe para primer debate.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:

Gracias, por favor vamos con la matriz, Asambleísta Diego García usted ya sabe que es libre de intervenir.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Sí, señor presidente estoy ya proyectando la matriz para que continuemos con la revisión, nos corresponde revisar el artículo resaltado con amarillo, a partir del artículo 24; existe aquí una observación de carácter general respecto al artículo 24, 25, 26 y 27 del proyecto de ley por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda la misma que señala lo siguiente: El MIDUVI posea un sistema integrado de incentivos de desarrollo urbano y vivienda, el mismo está en continuo desarrollo para el registro de proyectos de vivienda interés social y de beneficiarios.

Esa sería la observación dentro de estos artículos.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:

Si no hay pedido de palabra avancemos por favor.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Artículo 25 del proyecto de ley – Registro de Proyecto. - Para acceder a los beneficios contemplados en esta ley y en la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social publicada en el Registro Oficial 233, de 22 de julio de 1985, los proyectos de vivienda interés social de iniciativa privada deberán obtener autorización del ente rector de hábitat y vivienda, y la información del proyecto se deberá ingresar al Sistema Nacional de Vivienda de interés social, cuya información está disponible para los beneficiarios.

Asimismo, los proyectos de interés social de iniciativa de los gobiernos autónomos descentralizados que se financian con recursos del gobierno central deberán registrarse en el Sistema Nacional de Vivienda interés social.

- Tenemos una observación por parte de la Asociación de Municipalidades del Ecuador la que señala lo siguiente el interruptor de hábitat y vivienda conforme lo establece el decreto ejecutivo 681 emitió los Acuerdos Ministeriales tanto como para registro de vivienda interés social (Acuerdo Ministerial N° 006-19) y para beneficiarios (Acuerdo Ministerial N° 25-19025-19).

El proyecto en cuestión establece un Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, que registra ciertos vacíos que podrían resultar inconstitucionales, debido a que no considera el Art. 425 de la CRE. En este sentido, se debe revisar desde el 24 hasta el 27.

Esas son las observaciones con respecto al artículo 25.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:

Si no hay pedido de palabra avancemos por favor, en general vamos avanzando salvo que alguien pida.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Sí, señor presidente.

Artículo 26.- Requisitos para el registro de proyectos. Para el registro de un proyecto de vivienda interés social de iniciativa privada en el Sistema Nacional de Vivienda interés social se deberá contar con la autorización municipal o metropolitana para construir el proyecto, así como entregar una garantía de fiel cumplimiento sobre el valor del monto de recursos públicos que financiara la obra, garantía que será entregada al promotor del proyecto una vez terminada la obra y entregadas todas las viviendas a sus beneficiarios dependiendo del tipo de proyecto el interruptor de hábitat y vivienda podrá establecer otros requisitos adicionales.

- La Asociación de Municipalidades del Ecuador señala los siguientes: Se observa, conforme al procedimiento reglamentario para la construcción de obras, que el texto del artículo 26 debería considerarse previamente al texto del artículo 25, debido a que, sin autorización municipal, no debería ser procedente la

consideración de un proyecto, dado que sin aquella podría poner en riesgo la planificación territorial, uso y gestión del suelo de una localidad.

- El Consejo de la Judicatura por su lado señaló lo siguiente este artículo debe ser reformulado. La intención que se infiere es que el promotor deberá entregar una garantía de fiel cumplimiento sobre los valores públicos recibidos por el financiamiento de la obra. La misma que deberá permanecer vigente hasta la entrega definitiva del proyecto.

Continuó con el siguiente artículo capítulo séptimo arrendamiento social opción de compra.

Artículo 28, señala lo siguiente: Definición. - Se entenderá por arriendo social con opción a compra el mecanismo contractual por el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario, el uso de un inmueble de su propiedad, para tenerlo única y exclusivamente vivienda dentro del segmento social por el pago una renta mensual convenida y por un plazo determinado con la opción de compra al cumplimiento del plazo convenido entre las partes.

- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda señala lo siguiente. – Merece particular importancias el capítulo VII del Proyecto de ley, “Arrendamiento social con opción de compra”, estos puntos deberían estar claramente definidos los incentivos del propietario una vivienda afectada, para que decida dar en arrendamiento con opción de compra en el marco de un proyecto de vivienda de interés social, desarrollado por el Gobiernos Autónomo Descentralizado para recuperación de inmuebles que en muchos de los casos se encuentran en franco deterioro, abandonados y que incluso pueden tener el carácter de bienes patrimoniales en algunas actas .

- El Municipio de Cuenca señala lo siguiente para que la figura de arrendamiento social tenga efectividad se deberá trabajar en la regulación del pan o mensual estas facultades atribuidas municipio en la ley de inquilinato.

Continuó con el siguiente artículo 29.- Finalidad

La finalidad del arrendamiento social con opción de compra es promover la generación de espacios de inversión para promotores inmobiliarios, personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras en mecanismos de rendimiento a largo plazo con opción de compra para el arrendatario cumplido a cabalidad el pago pactado en los plazos y condiciones establecidas según el contrato arrendamiento social, suscrito y velando por el cumplimiento de la reglamentación que se expida para el efecto.

- La organización Contrato Social por la Vivienda señala lo siguiente en cuanto el arrendamiento con opción arrendamiento con opción a compra, consideramos que este enfoque profundiza la mercantilización de la vivienda en lugar de

considerarla como un derecho, tal como se establece en los tratados internacionales de los cuales en el Ecuador es signatario y además son recogidos en nuestro marco constitucional (art.30).

La finalidad de todos los instrumentos que el Estado genere deben estar orientados a garantizar el acceso a vivienda como derecho. La generación de oportunidades de inversión, si bien es un objetivo deseable, no puede ser la finalidad principal, ya que este enfoque mantendrá profundizará los factores de exclusión con sectores poblacionales y territorios que no sean atractivos como oportunidades de inversión.

El artículo 29 describe la finalidad del arrendamiento con opción a compra de esta forma textual: “promover la generación de espacios de inversión para promotores inmobiliarios, personas naturales, jurídicas, o extranjeras”. La finalidad de todos los instrumentos que el Estado generen deben estar orientados a garantizar el acceso a vivienda como un derecho. La generación de oportunidades de inversión, si bien es un objetivo deseable, no puede ser la finalidad principal.

Hasta aquí las observaciones en relación al artículo 29.

Continuó con el artículo 30 del proyecto de ley regulación.

La regulación, gestión y coordinación del mecanismo de arrendamiento social con opción de compra será ejercido por el ente rector de hábitat y vivienda. Tendrá la facultad de establecer los requisitos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del arrendamiento Social para lo cual emitirá la regulación necesaria que precauten el principio de atención a las familias en situación de necesidad para acceder a la propiedad de una vivienda bajo esta modalidad.

- Dentro de este artículo la Asociación de Municipalidades del Ecuador señala los siguientes sugiero revisar la constitucionalidad de los textos de los artículos 30, 34 y 35. respecto a la potestad registro de los contratos de arrendamiento, para las características de la convención y acciones en favor del derecho a la vivienda, sugiero revisar una articulación de inscripción de contratos tanto municipales por la fijación del Canon como ante el ente rector, por la calificación y condiciones de la figura jurídica. El primero, al tratarse de una condición regulada por política pública del Estado central, podría considerarse un requisito de calificación previa; mientras que el segundo, tratarse de un arrendamiento podría hacerse constar como inscripción previa de las utilidades municipales sujetos a tasas reducidas y procedimientos expeditos.

Esto en relación al artículo 30 del proyecto de ley, continuó con el artículo 33.

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

Interviene el asambleísta Diego García Pozo:

En el artículo 30, presidente considero que no es procedente la observación de la asociación de municipalidades del Ecuador, Pues de este mecanismo no se rige por la ley de inquilinato sólo esa observación presidente.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:
Perfecto, gracias.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Continuó con el artículo 33: Incentivos en el caso de los proyectos de arriendo social, dichos proyectos o serán de los mismos incentivos para la construcción de proyectos de vivienda interés social.

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

- El Servicio de Rentas Internas respecto a ese artículo señala lo siguiente: Se pretende prenda extender los beneficios de tarifa 0% de IVA hacia los proyectos de arriendo social, los cuales no se encuentran por el momento vigentes para este tipo de proyectos, sino exclusivamente para proyectos de construcción de vivienda interés social. El artículo 33 del proyecto de ley tiene como efecto la creación de nuevos beneficios tributarios, lo que contradice lo previsto en el artículo 301 *reserva de ley*. Sin perjuicio de ello, el artículo 56 numeral 3 de la ley de régimen Tributario Interno establece con tarifa 0% de IVA a los servicios de alquiler o arrendamiento de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda, no Concordancia con el artículo 190 del Reglamento; por lo cual, los servicios de arrendamiento social previstos en el proyecto de ley se marcarían en este supuesto sin necesidad de reforma legal adicional.

Interviene el asambleísta Diego García Pozo:

Presidente, perdón la construcción de vivienda para arrendamiento con opción de compra se realiza en el marco de la construcción de vivienda de interés social por que sí cabría picar esos incentivos para este tipo de proyectos se debería mejorar de pronto la redacción para que este tema quede muy claro y no se busque utilizar esta figura para vivienda comercial; presidente.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:
De acuerdo, gracias, pidió la palabra Raúl Auquilla por favor.

Asambleísta Raúl Auquilla, manifiesta:

No sé si me perdí anteriormente algo tuve que atender una emergencia, pero en ese artículo 33 se dice en el caso de los proyectos de arriendo social, por eso digo, no sé si me perdí algo ¿Hay una definición de qué son proyectos de arriendo social? y ¿hay algún esquema para calificar los cuales son proyectos de arriendo social? hay parámetros en los cuales se puede considerar un proyecto de vivienda como para arriendo social sólo lo estamos demasiado y después se va a aclarar este término porque no que no comprendo si un empresario privado por ejemplo puede invertir para arrendar socialmente sin sacar la utilidad de vida a su inversión, no sé si esto se puede aclarar un poco más tú solamente son interrogantes por ahora Gracias

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:

Gracias muy válido eso, no sé si haya otra intervención en este punto, de lo contrario avancemos.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

No tenemos otras solicitudes de palabras continuo con el artículo 34.-

Solemnidades del contrato de arrendamiento social con opción de compra. - A más de las regulaciones establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda esos contratos celebran escritura pública y deberán ser registrados en el registro de la propiedad. El propietario sus Herederos no podrán transferir la propiedad del inmueble a una persona diferente del arrendatario o arrendador con opción de compra a otra persona A menos que haya procedido a la rescisión del contrato de mutuo acuerdo por las partes documento que deberá estar elevado a escritura por incumplimiento de al menos 4 cuotas consecutivas declaradas en sentencia por autoridad judicial. En ambos casos se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

No existen observaciones respecto a este artículo.

Continuo con el siguiente artículo que es el artículo 35.- Efectos del cumplimiento del contrato de arrendamiento social con opción de compra.

El cumplimiento de todas las cuotas establecidas en el contrato de arrendamiento social con opción de compra faculta al arrendatario para exigir al propietario en la transferencia de dominio en este caso de suscribir a la respectiva escritura pública de compraventa que se acogerá a las tensiones tributarias establecidas en esta ley la cual se registrará en el Registro de la Propiedad.

En el caso que el propietario no compareciere O se negara a comparecer a la suscripción de la respectiva escritura de compraventa el arrendatario podrá demandarlo en el procedimiento sumario, con la finalidad de que el juez disponga la transferencia de dominio mediante sentencia que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad. El arrendatario deberá adjuntar a la demanda la escritura pública arrendamiento con opción de compra debidamente registrada en el

registro de la propiedad y los comprobantes de todos los pagos establecidos en dicho contrato. Se presumirá que se encuentren pagadas todas las cuotas anteriores con cuando el arrendatario presenta los comprobantes suscritos por el andador de las tres últimas cuotas.

- El Servicio de Rentas Internas señala lo siguiente; se recalca que los señalados en el Art. 301 de la CRE- *reserva de ley*. Además, señala que no se evidencia que el proyecto de ley contenga nuevos incentivos tributarios a más de los que ya existen, menos aún incentivos enfocados en la transferencia de bienes inmuebles; por tal razón, el texto del artículo 35 resulta ambiguo e impreciso.

Eso en relación al artículo 35 continuo con el siguiente artículo 36.

Prohibición para los beneficiarios. - Los beneficiarios de vivienda interés social no podrán enajenar o arrendar la vivienda en al menos 10 años contados de la transferencia de dominio circunstancia que deberán ser uno cada en el título de propiedad que se inscribe en el registro de la propiedad. Se podrá vender antes de esa fecha si el beneficiario devuelve el estado los incentivos fiscales y subsidios a la tasa de interés legal establecida por el órgano competente.

- Al respecto el Servicio de Rentas Internas señala Los beneficios tributarios vigentes no están destinados a los beneficiarios de los proyectos de vivienda de interés social, si no quienes ejecutan estos proyectos, Es por ello que los artículos 36 y 37 resultan ambiguas e inocultables, en tanto no es el beneficiario de la vivienda quien tiene incentivos tributarios, por lo tanto, no resulta posible que sea el, quien devuelva un beneficio que jamás recibió. Se recomienda estructurar mejor este artículo.

- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda señala lo siguiente incluir la siguiente “además de lo que le enterrador de hábitat vivienda puede incluir”.

Esa relación al artículo 36 continuó con el siguiente.

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

- El Servicio de Rentas Internas en relación al artículo 37 señala lo siguiente resulta ambiguo a quién se hace alusión bajo las expresiones “la autoridad quién entregó el beneficio”. El ente rector de hábitat y vivienda es el que califica los proyectos de vivienda para que los mismos accedan a beneficios tributarios

correspondientes metros calesera y únicamente ejecuta el beneficio a través del proceso de devolución del IVA. Es necesario que se clarifique este tema.

- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda señala lo siguiente reemplazar “Vivienda interés prioritario” por “Vivienda interés social”.

Esas son las observaciones en relación al artículo 37 continúa con el artículo 38.- Divergencias graves entre los aprobados y construido.

En caso de divergencias graves entre lo privado y lo construido, Los profesionales responsables de los proyectos y los promotores serán sancionados con el gobierno autónomo descentralizado municipal Metropolitano con una multa igual al 20% al valor de las unidades de vivienda construida sin prejuicios adoptar medidas para adecuar dichas viviendas en algo aprobado reconstruirlas hacer el caso. En caso de que no exista posibilidad técnica adecuada lo construido con la probado las múltiples del 100% al valor de las unidades de vivienda construidas.

Se considerarán divergencias graves aquellas que implican una modificación en el tamaño de las unidades de vivienda en porcentajes superiores al 10% del aprobado que no guardan relación con la morfología de los planos con que utilicen materiales de menor calidad o cantidad a los aprobados.

- El Colegio de Arquitectos del Ecuador señala los siguientes con el sistema de aprobación propuesto, de la manera, de control de la obra y las acciones que se prevé establecer a los profesionales arquitectos principalmente, se vulnera sus derechos al ejercicio profesional por lo contempla un proceso continuo del proyecto de la fase de terminación de obra es necesario la contratación de la dirección arquitectónica en el proceso de construcción constructivo

- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda señala lo siguiente sugiere eliminar los artículos 38, 39, 40 y 41 las sanciones a los consultores no deben contraponerse las definidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de contratación pública código civil y Código Orgánico Integral penal el

- Municipio de Cuenca por su lado señala la LOOTUGS genera todo un régimen sancionador que ya contiene las infracciones y sanciones que establece esta ley en los (artículos 38, 39, 40).

Esas son las observaciones al artículo 38.

Continúo con el artículo 40.- Defectos constructivos graves. - En Casos de que existan defectos de construcción que no pueden ser sus sanados y que afecten la seguridad de la vivienda. Los profesionales responsables de los proyectos serán sancionados por el gobierno autónomo descentralizado municipal o Metropolitano con una multa doble del valor de las unidades de viviendas construidas, sin prejuicios a devolver los valores impartidos por los beneficiarios de la vivienda.

El asambleísta Diego García me informa señor presidente por interno que tiene problemas de conectividad y que está tratando de solucionarlos, me informa también que en caso de no poder conectarse hará llegar las respectivas observaciones por escrito.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta:

Esperemos que se resuelvan pronto los inconvenientes, entonces esperemos un poco que al ser el proponente es clave que esté presente. Tiene la palabra asambleísta Raúl Auquilla.

Interviene el asambleísta Raúl Auquilla:

Vuelvo a repetir, decía que me preocupa que, de los últimos artículos de este proyecto de ley, en lo que tiene que ver a las observaciones y hasta sanciones que podrían establecerse quieros modifiquen los diseños de los proyectos de vivienda interés social o aquellos que presenten defectos constructivos graves. Defectos constructivos creo que son graves o no graves pero son defectos constructivos pero la preocupación mayor es porque al incluir en esta ley mucho me temo que estamos duplicando otras normas que ya existen por ejemplo enlace leyes relacionadas con la planificación en los gobiernos autónomos municipales sobre todo aquí tiene establecido verdaderos departamentos de planificación, de plan regulador de comisarías de ornato, todas estas secciones administrativas se rigen justamente por este tipo de normativa.

Pues yo sí quisiera sugerir si hay una comisión técnica que vaya a revisar para segundo informe este proyecto de ley, tener cuidado que no estemos duplicando otras normas que existen en otros cuerpos de legales, además; depende si estos proyectos son financiados con recursos privados y públicos porque si son re financiados con recursos públicos hay otras instancias administrativas como los organismos de control que van a tener que ver con la observación de los defectos constructivos o incumplidos y las respectivas sanciones. Por eso insisto y quisiera solicitar que se haga una legislación comparada para no estar duplicando o de repente hasta alterando otras normas legales que ya existen.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta:

Muchas gracias, no sé cómo estamos con Diego García, si logra conectarse.

La Secretaria Relatora, manifiesta:

No, me indica que no puede conectarse que está intentando por varios mecanismos pero que no se conecta al zoom.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta:

No sé qué opinan si avanzamos o tenemos una sesión a las 11:30 y lo que me preocupa, avanzar ahorita con la matriz sin presencia de Diego como proponente al proyecto, es lo lógico que esté presente.

Asambleísta Mónica Alemán manifiesta:

Presidente no sería pertinente tal vez que podamos suspender tal vez la reunión y reinstalar media hora antes de iniciar la otra, posiblemente hasta eso ya al asambleísta García solucione los inconvenientes técnicos.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta:

Ok, me parece bien, sí porque lo que lo lógico para que sea productivo es que este el asambleísta García presente. Vamos a suspender la sesión en principio para retomarla a las 11 de la mañana, si es que se mantienen los problemas de conexión les avisamos para no más dejarlo a las 11:30.

Entonces suspendemos la presente sesión, hasta las 11H00.

La Secretaria Relatora, da cumplimiento al cierre de la sesión:

Se suspende la sesión hasta las 11 de la mañana.



REINSTALACIÓN DE LA SESIÓN No. 57

A fin de instalar nuevamente la sesión 57, el Presidente de la Comisión solicita a la Secretaria Relatora constatar el quorum reglamentario.

La secretaria relatora procede a constatar el cuórum respectivo.

NO.	APELLIDOS Y NOMBRES	HORA	FIRMA
1	ALEMÁN MÁRMOL MÓNICA ROCÍO	11H03	PRESENTE
2	ANDRADE MUÑOZ WILMA PIEDAD	11H10	PRESENTE
3	AUQUILLA ORTEGA RAÚL VICENTE	11H03	PRESENTE
4	CADENA HUERTAS FRANCISCO JAVIER	11H10	PRESENTE
5	GARCÍA POZO DIEGO OSWALDO	11H03	PRESENTE
6	PAREDES TORRES WASHINGTON ARTURO	11H10	PRESENTE
7	SUQUILANDA VALDIVIESO BYRON VINICIO	11H03	PRESENTE
8	YAGUANA ECHEVERRIA ANDREA ALEXANDRA	11H15	PRESENTE
9	YÉPEZ MARTÍNEZ HÉCTOR JOSÉ	11H03	PRESENTE
10	ZAMBRANO ALCÍVAR MAGDA XIOMARA	11H03	PRESENTE

Con la presencia de 6 asambleístas contamos con cuórum para reinstalar la sesión

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:
Gracias, por favor continuemos con el punto en que nos quedamos.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Sí, no habíamos quedado en el segundo punto del orden del día referente a la revisión y análisis de la matriz y contiene los artículos del proyecto de Ley Orgánica de Vivienda Interés Social y las observaciones recibidas dentro del trámite para la elaboración del informe para primer debate.

Continuo señor presidente y con la revisión de matriz, hemos dado lectura ya al artículo 40 y sus observaciones.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:
Perfecto, continuamos por favor no sé si Diego tenga observaciones hasta acá sino continuemos en ese artículo

Interviene el asambleísta Diego García Pozo:

Muchas gracias presidente no, primeramente, mil disculpas por no sé qué es lo que pasó en la parte técnica estoy conectado como otro equipo, pero hasta el

artículo 40 no tengo ninguna observación presidente no sé si los otros, en el 38 solamente las divergencias graves de los aprobados y construido creo que se debería según la observación del colegio de arquitectos del Ecuador se debería reformular el artículo para no ahuyentar la inversión privada en proyectos de vivienda de interés social y pero lógicamente eso buscaría la manera de tutelar el derecho de los beneficiarios presidente nada más.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y dispone:
Perfecto gracias con esos comentarios continuemos por favor.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

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

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

- La Asociación de Municipalidades del Ecuador señala lo siguiente de los artículos 40 y 41 existe una contradicción que desvirtúa el principio de competencia artículo 40 se establece que las municipalidades sancionan con multa el artículo 41 remite el procedimiento a las normas adjetivas administrativas, establece que la autoridad encargada de la sección cereal autoridad que otorgo el beneficio económico o la que aprobó el proyecto.

Esta antinomia legislativa, se sugiere revisar, en el sentido que son las Municipalidades, con su calidad de autoridades máximas en la circunscripción territorial, quienes deben conocer, identificar técnicamente las infracciones por defectos constructivos de las edificaciones levantadas en el suelo planificado y utilizado, así como autorizan el uso de aquel, las habilidades para sancionar y establecer las respectivas multas.

- El Servicio de Rentas Internas manifiesta lo siguiente clarificar a que autoridad se hace referencia en la frase “La autoridad que otorgo el beneficio”. Argumentos ya expuestos en la observación al Art. 37. Además, se sugiere que una vez que se detecte el incumplimiento o infracción, sea el ente rector en el ámbito de sus competencias el que sancione, sin perjuicio de que se notifique al SRI. Sobre la base de dicha notificación el SRI ejercerá los controles tributarios que correspondan, los cuales son independientes a las sanciones establecidas por el incumplimiento del proyecto.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Continuo con la observación del Municipio de Cuenca respecto a este mismo artículo que señala lo siguiente: La facultad de control al uso y ocupación del suelo y edificación la tiene el GAD municipal las infracciones y sanciones que contienen en la LOOTUGS y el proceso administrativo sancionador lo regular el COA este proyecto los desconoce (art. 41) (EL MIDUVI NO TIENE CAPACIDAD DE COMPETENCIA DE SANSION), señala el municipio de Cuenca.

Con eso se concluye las observaciones de los artículos y continuamos con las disposiciones generales.

La Primera disposición general señala lo siguiente. - En los predios de dominio privado de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados o gobierno central que no tengan uso y que por sus características pueden ser utilizados para la implementación de vivienda interés social o prioritaria, estas deberán ser transferidos a título gratuito a las instituciones públicas responsables de la ejecución de los proyectos habitacionales. En el caso que el bien no se destine al proyecto habitacional en el plazo de 4 años, el gobierno autónomo descentralizado o el gobierno central solicitará su revisión.

Disposición segunda, excepcionalmente a lo establecido en el artículo 436 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados podrán donar suelo y/o vivienda para proyectos de interés social a particulares, previa la aprobación del ente rectos de vivienda y hábitat.

- En relación a esta disposición la Asociación de Municipalidades del Ecuador señala lo siguiente: Ambas disposiciones presentan dos observaciones de fondo y forma. La primera, condición el uso de los predios de dominio privado de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados o del Central a la utilización para los fines del Proyecto de Ley. Sin considerar que existen predios que, por sus características y condiciones, no son utilizados para la construcción o edificación, muchos de los cuales podrían presentar diferencias técnicas o afectar el entorno urbano planificado, e incluso la edificación sobre estos, podría tener complicaciones ambientales, razones que hay hecho de los predios no sean utilizados con fines de vivienda.

El otro aspecto concierne, nuevamente, a la inobservancia de la norma ética: el COOTAD, en su Artículo 436.- Norma que está sometándose a un proceso de reforma, prevé una prohibición vinculada con el principio de igualdad y el uso de los bienes del Estado. El artículo 425 de la Constitución es muy claro al prever que las normas jerárquicamente prevalecientes serán aquellas vinculadas al

principio de competencia. Por tanto, la Disposición General Segunda es inconstitucional

- El Consejo de la Judicatura señala debe ser aclarado para que no sea necesaria una interpretación.

- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda señala lo siguiente:

1.-" Eliminar el término "o prioritario".

2.-Se sugiere incluir que "el proceso de reversión sea motivado y solicitado por Gobierno Autónomo Descentralizado o Gobierno Central, a través de informes de factibilidad técnica y jurídica".

- El Municipio de Cuenca señala el acervo de bienes públicos tiene un régimen legal Claramente establecido en el ordenamiento jurídico a saber: Expropiación y venta, Donación, y permita. Estas son las figuras que la ley prevé para el traspaso de bienes del sector público esta ley no puede desconocer este estatuto jurídico e inventar uno nuevo (disposicion general primera).

Interviene el asambleísta Diego García Pozo:

En referencia a la disposición general primera, sí sería bueno importante que se busque otros mecanismos de coordinación entre los gobiernos autónomos descentralizados municipales y niveles de gobierno que vayan a desarrollar proyectos de vivienda de interés social es muy importante ese mecanismo de coordinación para que los proyectos de vivienda interés social tengan éxito y no se pretende ahí tener una desvinculación si cabe el término entre los gobiernos autónomos descentralizados municipales con los otros niveles de gobierno hay que buscar un mecanismo de coordinación entre esos niveles
Gracias presidente.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Continuó con las observaciones de las disposiciones general segunda:

- El Ministerio Desarrollo Urbano y Vivienda señala se sugiere eliminar esta disposición en razón que se contrapone al Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía, Descentralización y al acuerdo emitido por la Contraloría General del Estado número 67, que establece la administración y control de bienes del sector público.

Se deberá incluir: en lo indicado de la donación de suelo, colocar "de su propiedad, a partir de la publicación de esta ley".

- El Municipio de Cuenca señala también los GADS no pueden deshacerse de sus bienes de dominio privado sin observar lo que establece el Reglamento de Bienes del Sector Público emitido por la Contraloría General del Estado y menos aún

regular o dilapidar bienes a privados esto es ilegal e inconstitucional. (Disposición General Segunda)

Interviene el asambleísta Diego García Pozo:

Relacionado a esta disposición general segunda respecto a la observación que hace el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda Consideró que esta norma lo que hace es de establecer una excepción al COOTAD y por tratarse de una ley tiene mayor jerarquía al acuerdo de la contraloría que analizar profundamente ósea la ley tiene mayor jerarquía al acuerdo de la contraloría presidente Gracias Sofí .

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Continuó con la disposición transitoria primera

- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda señala para el correcto desarrollo de la normativa técnica para aplicación de esta ley se requiere desarrollar un proceso de construcción participativa que requiere un plazo mayor a 60 días. Se sugiere ampliar el plazo definido a 90 días.

- La Organización Contrato Social por la Vivienda señala la primera disposición transitoria propone la sustitución del artículo 88 de la LOOTUGS y elimina un texto que condiciona la generación de programas de vivienda de interés social en relación a la localización en suelo urbano y articulado a sistemas públicos de soporte.

Por otro lado, la misma disposición transitoria propone la derogación del artículo 89 de la LOOTUGS, lo que abre la posibilidad de procesos de especulación para terratenientes privados y limita las posibilidades de acción pública para controlar las distorsiones del mercado del suelo.

Interviene el asambleísta Diego García Pozo:

No tengo observaciones Sofí.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Continuó con la disposición transitoria segunda en relación a esta disposición:

- El Ministerio Desarrollo Urbano y Vivienda señala reemplazar el término “abreviado” por “simplificado” conforme a las leyes vigentes.

- El Contrato de la Organización Contrato Social por la Vivienda señala la segunda disposición transitoria el encuentro propone incluir como disposición transitoria vigésima quinta la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales una cláusula orientada a obligar al ente rector a “autorizar el cambio de clasificación de suelo rural o urbano o del expansión urbano, en aquellos suelos Rurales que hasta la fecha de vigencia de esta disposición se encuentran en un grado de consolidación de vivienda y construcción que impide la realización de actividades

agrícolas”, se considera imprecisa. La disposición no determina un plazo específico para su aplicabilidad “pues señala hasta la fecha de vigencia esta disposición”. Además, no se contempla un mecanismo técnico que permite evaluar cada caso sin lo cual la mencionada disposición. Si bien se busca garantizar el derecho a la vivienda no se lo puede hacer poniendo en riesgo otro tipo de derechos como el derecho al ambiente y la seguridad alimentaria, los cuales se encuentran en riesgo considerando los procesos de expansión urbana que viven la mayoría de ciudades del Ecuador, los mismos que no respetan ningún criterio de sostenibilidad y eficiencia en el uso de los recursos.

Eso en relación de la disposición transitoria segunda.

Interviene el asambleísta Diego García Pozo:

No, tengo observaciones

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Disposición Transitoria Tercera.- Que señala lo siguiente los Gobiernos Autónomos Descentralizados tendrán el plazo de 180 días para emitir las ordenanzas requeridas para la implementación de esta ley. Mientras se expiden esas ordenanzas, la normativa nacional emitida por el Ministerio de hábitat y vivienda y de Consejo Técnico de gestión de suelo, serán aplicadas de manera subsidiaria.

- La Asociación de Municipalidades del Ecuador señala lo siguiente: El plazo previsto en la Disposición Transitoria Tercera del Proyecto de Ley en cuestión, no establece el punto de partida para el cumplimiento de la emisión de ordenanzas. Condicionar la aplicación de ordenanzas que se encuentran fuera de la planificación cuatrienal presupuestaria de las municipalidades además de inconstitucional, atenta contra el derecho y garantía autonomía prevista en el artículo 6 del COOTAD, Se surge revisar la condición constitucional y legal de dicha propuesta.

Interviene el asambleísta Diego García Pozo:

No tengo observaciones Sofi

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Muy bien continuo con las disposiciones derogatorias y reformativas.

La primera señala en la Ley Orgánica Ordenamiento Territorial Uso y Función del Suelo realizar las siguientes reformas:

a) Sustituir el artículo 85 por el siguiente:

“Artículo 85.- Vivienda interés social. La vivienda interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios. La ley definirá las modalidades y tipos de vivienda de interés social.

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

a) Derogar el artículo 89.

- Contrato Social por la Vivienda señala lo siguiente esta disposición propone la sustitución del artículo 88 de la LOOTUGS y elimina un texto que condiciona la generación de programas de vivienda de interés social en relación a la localización en suelo urbano y articulado sistemas públicos de soporte. Esto a nuestro criterio es un retroceso, ya que en lugar de aprovechar las oportunidades de articulación entre políticas urbanas y políticas de vivienda, haciendo uso de los instrumentos de gestión de suelo que la LOOTUGS incorpora, se vuelve abrir la posibilidad que ha sido común y negativa desde todo punto de vista, en relación a la localización de proyectos de vivienda interés social, en las periferias de las ciudades, con deficiente acceso a servicios y equipamientos públicos, promoviendo esta manera el mantenimiento de exclusión socio- territorial de los sectores más vulnerables a los bienes y servicios que las ciudades ofrecen en sus áreas centrales. Además, propone la derogación del artículo 89 de la LOOTUGS, lo que abre la posibilidad de procesos de especulación para terratenientes privados y limita las posibilidades de acción Pública para controlar las distorsiones del mercado del suelo.

- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda señala lo siguiente:

1.- Que consideramos no procedente la reforma del artículo 85 de la Ley Orgánica del Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de Suelos, mismo que define: Vivienda Interés Social y la población beneficiaria de dichos proyectos.

Dicha disposición determina de manera expresa que el órgano rector de vivienda es quien establece los parámetros y procedimientos que regulan la construcción de vivienda interés social.

Consideramos que la modificación de dicho artículo se contraponen lo dispuesto en la Constitución de la República, en el código orgánico organización territorial autonomía y descentralización y en la ley de vivienda interés social, en la que establece que el ente rector de vivienda de interés social, en la facultad para la rectoría e implementación de proyectos de vivienda de interés social.

Continuó con la siguiente Disposición Derogatoria Y Reformatoria Segunda. -

Incluir como disposición vigésima quinta en la Ley Orgánica de las Tierras Rurales y Territorios Ancestrales lo siguiente:

“VIGESIMA QUINTA. El órgano rector de tierras rurales no podrá negarse autorizar el cambio de clasificación de suelo de rural a urbano o de expansión urbano, en aquellos suelos rurales, que hasta la fecha de vigencia de esta disposición se encuentren con un grado de consolidación de vivienda y construcción que impida que impide la realización de actividades agrícolas, En

estos casos no será causa para negar su autorización el que el suelo tenga vocación agrícola.”

- El Ministerio de Desarrollo y Vivienda señala lo siguiente: Esta disposición debe ser revisada por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

La Autoridad Agraria Nacional (MAG), es el órgano rector de tierras rurales, la inclusión de esta disposición en la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales debe ser consultada con la Autoridad Agraria Nacional para Análisis de sus competencias con esta propuesta.

- La Asociación de Municipalidades del Ecuador señala lo siguiente: Adolece de una inobservancia de fondo: la competencia de las Municipalidades para emitir autorizaciones de edificación, que correspondan a la competencia q y 2 exclusivas, previstas en el Art. 264 de la CRE. Adicionalmente, la garantía de los Art. 57, 17, 257, 403 de la CRE podrá considerarse previamente a adaptarse un uniforme que ponga en riesgo, además de competencias de nivel de gobiernos, otros derechos de forma regresiva.

- La organización Contrato Social por la Vivienda señala lo siguiente: La disposición no determina un plazo específico para su aplicabilidad. Ademas no se contempla un mecanismo técnico que permita evaluar cada caso sin lo cual la mencionada disposición podría dar paso a procesos de transformación de suelo que no responden a criterios técnicos que contribuyan a la sostenibilidad territorial. Cabe señalar que para el desarrollo de vivienda de interés social no se requiere que el suelo sea urbano, o promover procesos de transformación de este únicamente por criterios de costo beneficio para los agentes promotores de proyectos. Las políticas pueden y deben adaptarse a la determinación del tipo de suelo en función de sus características bióticas, geomorfológicas y socioculturales. Unos de los factores que ha contribuido a la erosión y el declive de la ruralidad en nuestro país, es justamente la incomprensión del territorio rural y sus características propias.

- El Municipio de Cuenca señala lo siguiente: La primera clasificación de suelos es competencia exclusiva de los GADS a partir de sus PUGS, no puede realizarse Este cambio sin observar la planeación del municipio respectivo, el Ministerio encargado de la política agrícola emitió un informe para que el hecho de cambio rural a urbano se produzca. No le puede solicitar el Estado. La propuesta de ley entra en contradicción con normas vigentes especializadas.

Eso sería en relación a la disposición reformativa segunda.

Interviene el asambleísta Diego García Pozo:

No, tengo ninguna observación Sofí.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Prosigo entonces Disposición Derogatoria de Reformatoria Tercera. En la Ley de Desarrollo y Vivienda de interés social, publicada en el registro oficial 233, de 22 de julio de 1985, realizar las siguientes reformas:

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

- La Organización Contrato Social por la Vivienda señaló lo siguiente la tercera disposición reformatoria propone una reforma de la Ley de 1985, lo cual es poco claro, pues se considera que la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Con eso concluiríamos la revisión de las disposiciones y a continuación se presentan unas observaciones generales respecto al proyecto de ley.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta:

Una observación mía, más allá del tema de fondo no sé si por técnica legislativa es ideal mantener la estructura cómo está de disposiciones, derogatorias y reformativas conjuntas o sí más claro sería separar por un lado las reformativas y por otro las derogatorias. Ahí lo dejo para analizar en nada en la parte técnica Más allá del fondo.

Interviene el asambleísta Diego García Pozo:

De acuerdo presidente.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Continúo entonces con las observaciones generales.

- La Superintendencia de Bancos señala lo siguiente señala que en cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto N° 681 de 25 de febrero de 2019, la junta de Política y Regulación Monetaria y financiera expidió la Res. 502-2019-F de 01-03-2019 sobre normas para el financiamiento de vivienda de interés social e interés público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario. Esta resolución fue modificada con la Res. 507-2019-F de 03-04-2019 y 539-2019-F de 14-08-2019. En tal razón, indica que la materia sobre la cual pretende legislar en el proyecto de ley, ha sido regulada con la normativa expedida en el año 2019; lo que se deriva la necesidad de considerar en dicha Resolución en el análisis del Proyecto de Ley.
- La Organización Centro de Investigaciones de Urbanismo Arquitectura y Diseño “CIUDAD” señala lo siguiente, aunque el proyecto de ley tiene como objetivo general apoyar la vivienda social en todas sus modalidades, se enfoca en la movilidad empresarial de la producción de vivienda social. Se debe desarrollar el articulado

tomando en cuenta las distintas modalidades de producción de viviendas. // En cuanto al mejoramiento habitacional mencionado como una de las atribuciones del ente rector, el articulado en lo posterior no desarrolla el tema. // El control sobre el uso y ocupación del suelo les corresponde a los municipios, y actualmente los recursos para el financiamiento de la vivienda social los maneja el organismo competente del gobierno central. Si el proyecto de ley pretende abonar la descentralización de la competencia sobre vivienda, es necesario construir las condiciones institucionales y financieras para que los GAD puedan asumir adecuadamente este reto, gestionarlo también cuando corresponda las competencias concurrentes.

- La organización Contrato Social por la Vivienda señala lo siguiente la Ley Orgánica de vivienda interés social debería contemplar los siguientes aspectos:
 - a.- Insertar políticas de vivienda social en el marco de políticas de desarrollo urbano y rural integral, articulando los programas y proyectos a las directrices del movimiento del territorio y planeamiento urbanístico de las ciudades bajo enfoque de sostenibilidad ambiental y social. La política de vivienda no puede reducirse a las lógicas de mercado y operarse considerando únicamente las dinámicas actuales de sector inmobiliario, constructor y financiero. La ley debería promover nuevos mecanismos y explorar opciones que en el contexto internacional han dado resultados considerando la vivienda como un derecho no como una mercancía y alineándose las directrices del desarrollo sostenible contemplado en la nueva agenda urbana, el acuerdo de París y los objetivos de desarrollo sostenible, entre los principales, que exigen una transformación en los enfoques.
 - b. Incorporar en la producción de vivienda de interés social a las organizaciones sociales y las cooperativas de vivienda para el desarrollo de vivienda progresiva los cuales podrían constituirse en una opción para los segmentos de menores recursos económicos, considerando que más del 70% de las viviendas son producidas de esta manera.

- El Ministerio de Economía y Finanzas señaló lo siguiente “El proyecto de ley establece ciertos subsidios y beneficios, los cuales representarían un impacto fiscal , el cual debe ser cuantificado por la entidad competente y a su vez identificar las fuentes de financiamiento correspondiente, de las entidades que promueven los beneficios de financiamiento correspondientes de las entidades que promuevan los beneficios e incentivos artículo 287 de la Constitución del Ecuador, que dice: “Toda norma que cree una obligación financiera con recursos públicos establecerá la fuente de financiamiento correspondiente” y de acuerdo con la disposición general II del COPLAFIB. El proyecto de ley referido, debe consolidarse en una sola posición para el fomento de vivienda interés social.

- La Secretaría Técnica Plan toda una vida señaló lo siguiente en el proyecto remitido no se consideran algunos conceptos importantes, que ya constan dentro de la política pública de vivienda actual. Se considera que, el término de vivienda interés social (VIS) y vivienda interés públicos, son conceptos claves a partir de los cuales se debe

desprenderse cualquier reforma de normativa. Por otro lado, considerando los segmentos de vivienda definidos mediante el Decreto Ejecutivo 681y 918 del año 2019, es importante considerar que la vivienda interés social, está dirigida a segmentos de vivienda en condiciones de pobreza y vulnerabilidad, para lo cual MIDUVI ha definido tanto los criterios de elegibilidad como la priorización para dicha población.

- MIDUVI como ente rector del habitad y la vivienda en nuestro país degenerado normativa legal para los componentes que son de su competencia, es decir: uso y gestión de suelos, acceso a vivienda adecuada y digna y modelos de financiamiento el cual se ha definido en coordinación con el Ministerio de economía y finanzas, por ello se sugiere revisar todas estas normativas y acoplarla a la propuesta de Ley.
- Es indispensable incluir en el articulado de la ley en mención, un cuerpo normativo que habilita la implementación de la estrategia de fortalecimiento comunitario, para que todas las personas beneficiarias a los proyectos de vivienda social tengan igualdad de oportunidad para su desarrollo en el mediano y largo plazo.
- Es necesario incluir la participación institucional de acuerdo con las competencias terminadas para incrementar la efectividad de la implementación de la política pública relacionada con la reducción del déficit habitacional, así como con el mejoramiento de la calidad de vida
- Desde la secretaría técnica se sugiere considerar los componentes definidos dentro de la política pública de la Misión Casa Para Todos, para lo cual se anexa el link desde el cual puede descargarse el documento oficial:

Se considera que el término de vivienda de interés social y viendo interés público, deben quedar claramente definidos como conceptos, para lo cual señala que los Decretos Ejecutivos 681y 918 del año 2019, como referencias.

Señor presidente le informó que ya nos encontramos en la hora de instalación de la siguiente sesión o continuó con la lectura de las observaciones.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta:

Consulta cuantas observaciones restan por revisar?

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Si me permite revisar.

Interviene el asambleísta Diego García Pozo:

Unos 10 o 15 minutos más posiblemente, presidente.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta:

Ok, si es así avancemos hasta las 11H45 y ahí instalamos la siguiente sesión.

La Secretaria Relatora, da continuidad a la sesión y manifiesta:

Perfecto, continuó con las observaciones de:

- La Municipalidad de Cuenca. Señala lo siguiente vemos que la Ley de Vivienda se plantea a la vivienda exclusivamente como tema de producción de casa se concibe que la vivienda interés social muchas veces fuera de la ciudad lejos de la ciudad, sin servicios muchas veces no tiene ni siquiera transporte público. En ese sentido nosotros pensamos que la vivienda y la política o la Ley de Vivienda, debe ser una cosa mucho más amplia, que debe contemplar al menos 4 puntos, que es la tenencia, qué es lo que pasa, que puede haber una renta, que puede haber la apropiación de la propiedad privada, para que pueda ver un leasing. La ubicación dónde está puesta la vivienda. Efectivamente la vivienda, la política de vivienda siempre es articulada al desarrollo urbano y siempre está articulada al suelo y en ese sentido, pues les digo necesitamos articularla al PDOT, que son de vital importancia para que nosotros podamos tener una política nacional articulada a cada uno de los territorios, si esto no se da, si nosotros no tenemos suelo efectivamente lo que pasa es que se construyen los lugares más baratos, en lugares más distantes, más afuera que siempre terminan acarreando múltiples problemas. En ese sentido pues también tenemos que 25% de la población, este rato se encuentra en pobreza y el 5.7% en extrema pobreza, y que esas personas efectivamente no van a poder acceder a una vivienda, por más incentivos que haya.

En ese sentido, la vivienda siempre se articulada, como veníamos diciendo al suelo. Entonces cómo podemos pasar de una vivienda de cantidad a una vivienda de calidad, y esto y aquí pasando el siguiente tema, el financiamiento como tal.

Continúan las observaciones de la Municipalidad de Cuenca realizadas en las comparecencias que agrega: la ley que no se puede realizar hasta ahora posiblemente una figura de arrendamiento con opción a compra que se introducen pero que eso también tiene que ser regulado, lo primero que hace la Ley o que intenta hacer el proyecto de ley, es atribuirnos funciones y desglosar algunos alimentos la competencia de vivienda por parte del ente rector y articularla con los GAD, pero este intentó parece que a ratos es un poco confuso, entonces lo primero que debemos hacer es, tener claro quien hace y que debe hacer el ente rector de habitad y vivienda y qué es lo que realmente hacen los GAD, entonces aquí hemos estado que existen muchas inconsistencias, algunas ilegalidades de algunas inconstitucionales nos parece muy pero muy graves, resulta que si es que se lleva a derogar la ley la figura de planes sectoriales el Estado Ejecutivo, del Estado Central, se elimina, entonces no teníamos la obligatoriedad de un plan Nacional, que necesitamos una política de vivienda, y que esta política de vivienda tenga un carácter de obligatoriedad de los lineamientos de los GAD, sin que esto implique que se atente contra las autonomías, respetamos y queremos las autonomías, pero esto no quiere decir que podamos hacer un uso, autárquico o independentista, no la autonomía debe estar ligada a las políticas y a la rectoría. Cada vez vamos viendo la necesidad de que la política de vivienda no dependa mas solamente de una lógica de cobertura de déficit, si no de pensar en planificación, en planeamiento del territorio y en articulación de las políticas de vivienda con las articulaciones de las políticas de suelo.

Por otro lado, el suelo comunal no puede tener propiedad privada por lo menos como está contemplado ahora, pero aquí se viste a ver propiedad de interés social en la cual puede haber propiedad privada y lo confunde con la propiedad horizontal que tiene por objetivo general unidades de habitación que responden a una alícuota que tienen un régimen de propiedad privada, entonces lo menos que puede hacer el proyecto es dividir estos dos estatutos jurídicos y no mezclarlos porque son incompatibles, no es lo mismo el régimen de propiedad de una comuna que el régimen de propiedad horizontal, son totalmente diferentes.

- Continuo con las observaciones presentadas por parte del Dr. Gustavo Duran Coordinador de la Maestría en Estudios Urbanos de la FLACSO Ecuador, quien señaló lo siguiente: Los países del este de Europa nos han enseñado que la solución del problema de la vivienda no viene por el lado de la compra de unidades de vivienda sino por el alquiler lo que no está explorado en esta parte del mundo. Tres grandes mensajes del primero es ¿porque las leyes de vivienda fracasan? Han existido muchos fracasos en México, Chile, Colombia, Brasil. En Ecuador tenemos un claro ejemplo de fracaso de vivienda interés social con la reconstrucción de Manabí en el terremoto de abril 2016. Esto nos lleva a analizar las tres razones por las que fracasan ese tipo de leyes de vivienda interés social. La primera, porque no hay claridad en el déficit que se quiere atacar, porque se requiere atacar la parte cuantitativa, cuando en realidad debería ser algo cualitativo. La segunda razón es porque, las viviendas interés social fallan en el desconocimiento para quién está dirigida esa vivienda. Un ejemplo que cito es el proyecto Ciudad Bicentenario, no fue diseñado para los más pobres porque no son sujetos de crédito ni han sido acogidos por el sector financiero, debemos tomar en cuenta quien la va a habitar. El tercer problema es que no se calcula los efectos socio-espaciales en el tiempo, es decir, las leyes de vivienda de interés social solucionan un tema concreto de habitación, pero despliega nuevas problemáticas que no son tomados en cuenta por quienes los hacen y la se ejecutan. El Ecuador ya tiene una ley de vivienda de interés social separada del suelo. El Ecuador ya tiene una ley de suelo que la debe proteger, de ahí la importancia de proteger la autonomía de los GADS, por lo que en el desarrollo urbano contemporáneo es indivisibles las políticas de vivienda de las de suelo, las leyes deben fortalecerse mutuamente por el tema del suelo, por ellos ley debe contemplar varios escenarios no sólo como vivienda de interés social a fin de obtener protección a todos los casos que puedan presentarse como en las periferias.

El último mensaje del porque fracasan las leyes por cuanto los GADS no tienen autonomía plena en esos procesos porque ahora éstas GADS deben interactuar con los privados cooperación internacional y organizaciones públicas se vuelve un moderador en sí. Por ellos tienen tres grandes capitales del que disponen los GADS primero los recursos fiscales, segundo en el suelo, en el último es la generación de las normas. En Ecuador el legislar sobre el uso del suelo es muy heterogéneo por su diversidad que agrupa, la expansión urbana está costando muy caro el país, existen especuladores de suelo que enriquecen a muy pocos, pero debemos consolidar el proceso y luego expandir.

Hasta ahí sería la observación de la Maestría de estudios urbanos de la FLACSO.

- Continuo con las observaciones de Denisse Avilés, representante de Vivienda Social y Hábitat Hogar de Cristo que señala lo siguiente: El Hogar de Cristo es parte de la compañía de Jesús uno de sus pilares fundamentales es la falta de vivienda por eso desde hace unos 18 años incorporamos algunos elementos básicos como salud, vivienda, etc, también hemos explorado con el bambú como una alternativa para construir viviendas de buena calidad y de origen local. Estamos de acuerdo que es un tejido social lo relacionado con la vivienda, por ellos, los sectores más vulnerables de la sociedad deben tener derecho al acceso a la vivienda, El objeto de la ley debe ser más amplio, especialmente sobre el tema del hábitat, debemos pensar como deberían vivir esas familias dentro de las viviendas, por ello el Estado debería propender a que los subsidios se dirijan a los sectores mas vulnerables. El Artículo 29 del proyecto dice que no tendrán cabida los promotores inmobiliarios a fin de evitar se distorsione esta ley, por ello deberían intervenir las familias en calidad de postulantes. Este proyecto debe estar enfocado a los sectores más vulnerables para tener un verdadero sentido al tejido social.

- Ingeniera Vanessa Pinto, Coordinadora del Colectivo Contrato Social por la Vivienda señala lo siguiente: Una preocupación que tenemos es la definición de vivienda social, porque abarca casi todo, y no es un problema menor, sino por el contrario debemos dejarla en claro porque abarca muchos tipos de vivienda, y existen muchas contradicciones en sus definiciones que deberán aclararse y puntualizarse. Hicimos un ejercicio con una vivienda de USD. 40.000 y otra de USD. 70.000, para poder explicar de mejor manera el financiamiento o subsidio. De la definición de vivienda de interés social que conste en la ley se definirán subsidios y otras cosas más en función de aquello. Por otro lado, en el articulado de la ley se habla que el subsidio a la vivienda está en función de ella, porque el tema de la vivienda es muy amplio y se deben generar leyes y políticas muy claras sobre el tema. El cuerpo legal está orientado más a adquisición de vivienda que a otra fórmula de solución porque en el fondo tenemos un tema social.

- La Arquitecta Claudia Gonzales Coordinadora de la Maestría en Arquitectura con mención en Vivienda de Interés Social de la Universidad Técnica Particular de Loja señala lo siguiente: Cuatro puntos que abarcan los elementos principales del proyecto de ley, la rectoría, las características de la vivienda digna los incentivos para incrementar proyecto de vivienda y la vivienda en la construcción de ciudad. Como primer punto, haciendo referencia a los artículos 3 y 4 de la rectoría en donde considero oportuno designar la competencia política pública y de definición de la población beneficiaria al Ministerio de Hábitat y Vivienda. Como segundo punto haciendo referencia capítulo 3 las características de vivienda digna, es necesaria la definición de los tres tipos de vivienda: Popular, solidaria, y de interés prioritario, de tal forma que los esfuerzos por satisfacer la demanda de vivienda digna sean eficaces y se dirijan a la franja más vulnerable de la población. Por otro lado, el proyecto de ley, acoge los siete elementos mínimos que debe cumplir la vivienda adecuada según la ONU. En literal c) del artículo

9 sobre accesibilidad ONU refiere textualmente al diseño materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos son favorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad, mientras que las características de localización para la vivienda conforma un apartado denominado ubicación, que no consta en los artículos que sugiero pueda ser revisado de tal manera que se aseguren que estas características formen parte del Proyecto de Ley, al mismo tiempo el Proyecto de Ley incorpora el carácter progresivo de las viviendas, sin embargo y considerar que un buen proyecto progresivo requiere de un apoyo técnico permanente que interactúe con el usuario, una alternativa sería la entrega de subsidios que pueda comprometer de manera obligatoria al beneficiario asumir un sistema de capacitación que le permitan administrar correctamente el proyecto de consolidación de su vivienda.

El tercer punto, considera el capítulo 4 que analizan los incentivos para implementar proyectos de vivienda interés social, de manera particular la rehabilitación de los inmuebles patrimoniales una opción que tendría un gran impacto nuestros centros históricos, logrando procesos de revitalización mediante la inclusión de la vivienda, sin embargo, es un tema de enorme complejidad que debería ser considerado. Por otro lado, sobre la propuesta del suelo para programas de vivienda interés social, que me implique la consolidación del suelo rural debe ser estrictamente cuidada, si bien se considera como parte de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, debería estar en articulación con la planificación nacional, pues el aumento de población ha traído consigo, programas de vivienda interés social, en los que se debería cuidar la disponibilidad del suelo y el precio de los terrenos para vivienda interés social, de forma que los Gobiernos Autónomos Descentralizados prevean con anterioridad el terreno que va a estar disponible para estos proyectos, el uso de suelos para vivienda sociales, pueden incentivarse con subsidio a la renovación urbana e incentivos tributarios a los gestores inmobiliarios privados. Estos incentivos se pagarían asimismo desde el presupuesto público, ya que no necesitan prever la infraestructura y los servicios sanitarios que ya cuentan estos barrios. Se requieren programas especiales que estimulen, por ejemplo, a la banca flexibilizar sus organismos de préstamo, siendo el Estado garante de tales créditos para respaldar a los usuarios con escasos recursos económicos, por otro lado, se plantear a los GADS nuevas formas de financiamiento de este tipo de proyectos que incluyen la resolución de plusvalía, el otorgamiento de derechos especiales de construcción, entre otros. Al mismo tiempo, si bien a optar el proceso administrativo simplificado incentiva de cierta forma la ejecución de proyectos de Vivienda Interés Social, es preciso reconocer las necesidades de alianzas público-privadas más efectivas. Otras alternativas que surge es el mercado secundario de viviendas sociales, se atienden necesidades de movilidad ocupacional que determina el precio de las viviendas usadas e incentiva a la preservación de su valor mediante una adecuada mantención, las nuevas políticas habitacionales deberían incentivar el desarrollo de este tipo de mercados, evitando restricciones que puedan ocasionar ciertas distorsiones. Por último, me referiré a la vivienda en la construcción de ciudad, que si bien no se ha considerado como parte del proyecto su factor esencial en la dinámica y crecimiento de nuestras ciudades. De acuerdo a la revisión realizada del proyecto, se puede concluir que no se busca construir una barrera para una proactiva actuación pública en la construcción de vivienda de interés social, sería



recomendable una estructuración más clara que facilita una rápida comprensión de la interrelación e interdependencia entre el derecho a una vida digna, el derecho a la ciudad, el derecho a la vivienda y servicios básicos, la función social de la propiedad, las competencias herramientas en planificación gestión y financiamiento local, que nos lleva una corresponsabilidad social y que articule con las leyes vigentes, además se debería extender la obligatoriedad para los municipios locales de asumir modelo de gestión e instrumentalización de la función social de la propiedad en el PDOT.

Finalmente destacar que se requiere de un fortalecimiento de la gestión, definición de políticas y proyectos de la institucionalidad pública, con enfoque o paradigma de integración social en la búsqueda alcanzar mejores condiciones de vida para todos sin ningún tipo de exclusión.

Presidente de la Comisión, Asambleísta Héctor Yépez, manifiesta y da cumplimiento al cierre de la sesión:

Hasta ahí no más por favor. Vamos a clausurar la sesión y continuaremos con el análisis en una siguiente sesión.

La Secretaria Relatora, manifiesta:

Se clausura la sesión.

Para constancia de lo actuado suscriben el presente documento.

Ab. Héctor Yépez Martínez
PRESIDENTE

Ab. Nadia Sofía Añazco Aguilar
SECRETARIA RELATORA

