### Leyes, políticas y jurisprudencia nacionales relativas a la vivienda asequible

1. **¿La legislación nacional de su país, incluida la constitucional, la de vivienda o la de protección social, hace referencia a la asequibilidad de la vivienda o proporciona alguna otra garantía para asegurar un nivel de vida mínimo? O en su defecto, ¿existen políticas nacionales que hagan referencia a la asequibilidad de la vivienda o al nivel de vida mínimo? Por favor, facilite referencias y enlaces a las respectivas leyes o disposiciones constitucionales clave, así como a las políticas.**

Dentro del marco normativo que contempla el aseguramiento al acceso a una vivienda digna a beneficio de los/as ciudadanos/as ecuatorianos/as y mucho más aquellos que se encuentran en situación de vulnerabilidad son los siguientes:

#

# **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

# El artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.*

# El artículo 47 de la Constitución de la republica del Ecuador numeral 6 que dice: “*6. Una vivienda adecuada, con facilidades de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana. Las personas con discapacidad que no puedan ser atendidas por sus familiares durante el día, o que no tengan donde residir de forma permanente, dispondrán de centros de acogida para su albergue*”

# El número 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza *“El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”.*

# **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**

# El artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece “*El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas*.”

# **LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

El artículo 2 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece como uno de sus fines, el: *“a) Garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa; b. Promover la organización cooperativa y el desarrollo de la economía popular y solidaria en la planificación, oferta y solución de la demanda habitacional (...)”.*

**REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO** Decreto Ejecutivo 405 Registro Oficial Suplemento 57 de 06- may.-2022

El Decreto Ejecutivo Nro. 405 publicado en el Registro Oficial Nro. 57 del 06 de mayo de 2022, mediante el cual se expidió el *“Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público"*, tiene por objeto regular el plan nacional de hábitat y vivienda, así como, establecer el régimen jurídico aplicable para la vivienda de interés social y de interés público, sus subsidios e incentivos.

**REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO** emitido con Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A

El Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A mediante el cual se expidió el *“REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO”*, tiene por objeto *“(…) regular, a partir del uso y aplicación de los mecanismos de simplificación y digitalización de trámites previstos en la legislación vigente, los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social y de interés público; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda, presentados por las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras.”*

1. **Sírvase explicar si existe alguna definición o criterio oficial para evaluar si un hogar tiene costos de vivienda por encima del nivel de asequibilidad en su país.**

Dentro de los parámetros de aplicación para el acceso a una vivienda digna, se encuentra normado a través del siguiente marco regulatorio:

# **LEY ORGÁNICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO** Decreto Ejecutivo 405 Registro Oficial Suplemento 57 de 06- may.-2022

La vivienda de interés social se clasifica en tres Segmentos: el **Primer Segmento** con subsidio total del Estado (hasta 44 SBU en terreno propio del beneficiario y hasta 64 SBU en terreno de propiedad del Estado), para beneficiarios que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización; el **Segundo segmento** con subsidio parcial del Estado, bajo dos modalidades (i) “*de arrendamiento social con opción a compra para beneficiarios que no tengan ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario*” y (ii) “*con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que tendrá tasa de interés preferencial*”, de viviendas de interés social con valor de hasta 102 SBU; y, el **Tercer segmento** “*con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario, destinada a beneficiarios con ingresos suficientes para acceder a un crédito hipotecario*” de viviendas de interés social de hasta 178 SBU, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 32 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y Art. 7 del Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público.

Los **subsidios** para la vivienda de interés social son: (i) total del Estado: a) en terreno propio de la persona beneficiaria hasta 44 SBU, y b) en terreno de propiedad del Estado o en terreno del promotor/constructor, hasta 64 SBU; (ii) parcial del Estado con la posibilidad de crédito hipotecario con tasa de interés preferencial; (iii) crédito hipotecario con tasa de interés preferencial; y, los **incentivos** para la vivienda de interés social son: (i) “*para ampliaciones y remodelaciones de vivienda”* de hasta 15 SBU*;* (ii) *“para la prestación de servicios públicos”,* hasta 12 SBU; y, (iii) *“para construcción de viviendas de pueblos y nacionalidades del Ecuador en terrenos comunitarios y/o asociativos, así como en el Régimen Especial de Galápagos*”, variable, conforme lo previsto en el Art. 31 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y Arts. 8 al 19 del Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público, emitido con Decreto Ejecutivo No. 405 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial Nro. 57 del 06 de mayo de 2022.

# **REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO** emitido con Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A

El Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A mediante el cual se expidió el “REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO”, tiene por objeto *“(…) regular, a partir del uso y aplicación de los mecanismos de simplificación y digitalización de trámites previstos en la legislación vigente, los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social y de interés público; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda, presentados por las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras.”*

1. **Sírvase compartir cualquier decisión judicial importante en su país que se relacione con la cuestión de la vivienda asequible o el disfrute de un nivel de vida mínimo, incluidas sentencias importantes sobre políticas o medidas estatales destinadas a garantizar la asequibilidad de la vivienda. Sírvase proporcionar, si es posible, un breve resumen de la decisión y un enlace a su texto.**

(p. ej., sentencias de tribunales internacionales, constitucionales, supremos o altos, para medidas de control de alquileres o congelación de alquileres, acceso a subsidios de vivienda, vivienda pública o social, no discriminación e igualdad de acceso a vivienda asequible, etc.)

En relación al requerimiento la Dirección de Regulación de Vivienda cita a continuación el ámbito normativo de aplicación en relación a acceso o subsidios de vivienda pública o social.

# **REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO** emitido con Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a fin de viabilizar los procesos de vivienda de interés social, expide el REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO, emitido con Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 99 de 06 de julio de 2022, tiene por objeto *“(…) regular, a partir del uso y aplicación de los mecanismos de simplificación y digitalización de trámites previstos en la legislación vigente, los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social y de interés público; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda, presentados por las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras”;* y, ha sido reformado con los siguientes Acuerdos Ministeriales:

Acuerdo No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0017-A de 30 de septiembre de 2022 y su reforma contenida en el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0020-A de 17 de octubre, prevé los casos de excepción del cumplimiento de los requisitos de calificación de beneficiarios para la aplicación de los subsidios para la vivienda de interés social del primer segmento y los incentivos *“para la prestación de servicios públicos”*, a favor de la población identificada en el marco de proyecto denominado *“Iniciativa Vivir Saludable”* y dentro de la *“Estrategia Nacional Ecuador Crece sin Desnutrición Infantil”.*

Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0009-A de 15 de marzo de 2023, con el propósito de cumplir con el objetivo de la entrega de los incentivos de ampliación, remodelación o mejoramiento, el cual será para uso en las viviendas de la población ecuatoriana.

Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0010-A de 23 de marzo de 2023, con el propósito de atender las situaciones de emergencia y la entrega de incentivos de vivienda a los damnificados de los casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o de fuerza mayor suscitados a nivel nacional.

**4. ¿Se mide periódicamente la asequibilidad de la vivienda en su país, región o ciudad por la oficina nacional de estadística u otras entidades? Sírvanse explicar cómo se mide y rastrea la asequibilidad de la vivienda. ¿Dónde se publican los datos?**

La publicación de datos y avances es a través de las páginas oficiales del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Se adjunta enlace: https://www.habitatyvivienda.gob.ec/

**5. ¿Ha aumentado o disminuido la asequibilidad de la vivienda en su país en los últimos 10 años? ¿En qué regiones o ciudades ha cambiado la asequibilidad de la vivienda y para quién?**

En el año 2008 se incluye como derecho en la Constitución Ecuatoriana “el acceso a una vivienda adecuada y digna”, para dar cumplimiento al mismo, el Gobierno Ecuatoriano a través del MIDUVI, quien ha venido implementando una serie de acciones estratégicas, tomando en cuenta condiciones como la cobertura de servicios, la asequibilidad, la habitabilidad y la seguridad de la tenencia e incorpora la dimensión del entorno en el cual se implanta la vivienda, como una variable fundamental a considerar, para revertir la segregación socio espacial, y asegurar el acceso a un hábitat seguro y saludable. Además, de incorporar la dimensión del entorno implica pensar en mecanismos que permitan vincular política habitacional a política urbana, destacando a la vivienda como un componente inseparable de los demás elementos que constituyen los asentamientos humanos: suelo, espacio público, equipamiento, movilidad, áreas verdes y recreativas, servicios públicos, convivencia social, entre otros.

Como se mencionó, en el Ecuador y la gestión del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ha ejecutado proyectos de viviendas, en los cuales los beneficiarios corresponden a la población vulnerable y en zonas de emergencia. Se puede encontrar que en los últimos años ha aumentado la asequibilidad de la vivienda.

En la modalidad de adquisición de vivienda nueva a partir del 2010, se dinamizó la oferta, debido a las políticas implementadas por el estado, a: 78 proyectos con una oferta total de vivienda de 23.693 soluciones habitacionales aprobadas a través de una alianza estratégica con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV). Entre 2010 – 2011 el BEV canalizó 10.047 bonos anticipados a diferentes proyectos, con la finalidad de fomentar y contribuir la construcción de vivienda de interés social, para las personas que deseaban adquirir una vivienda nueva en proyectos integrales.

**6. Sírvase describir qué hogares, personas o grupos corren un riesgo especial de estar expuestos a la asequibilidad de la vivienda en su país, región o ciudad. (Sírvase proporcionar datos sobre la asequibilidad de la vivienda desglosados por tamaño de la familia, forma de tenencia (vivienda propia, alquiler, otros), tipo y calidad de la vivienda (p. ej., vivienda formal o informal); ubicación (región, urbana, rural), tipo de hogar (con o sin hijos, hogares monoparentales), ingresos, situación laboral, género, discapacidad, edad, nacionalidad, origen étnico, afiliación religiosa o estatus migratorio.)**

El tipo de vivienda dentro de los programas habitacionales otorgadas por MIDUVI se enfocan en viviendas de 2 dormitorios, es decir para un núcleo familiar de 4 personas. Además, hay otras viviendas de 3 dormitorios que contemplaría un núcleo familiar de 5 personas.

Esta tipología de la vivienda se encuentra en el ACUERDO MINISTERIAL MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A, Artículo 14.- De la tipología de vivienda. - La tipología de vivienda aplicable para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado es la vivienda multifamiliar, entendida como tal, a aquella en la que la construcción, vertical u horizontal, está dividida en varias unidades de vivienda integradas que comparten el terreno como bien común. Esta vivienda tendrá un valor de hasta 64 SBU más el IVA, que incluye obras de urbanización y áreas comunales. Artículo 15.- Requisitos para postular.-

Para postular al subsidio regulado en esta sección, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. La o el postulante debe ser ecuatoriano o extranjero residente permanente en el Ecuador

2. La o el postulante y su núcleo familiar deben estar dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social;

3. La o el postulante y su núcleo familiar no deben haber recibido un subsidio o incentivo de vivienda de interés social en el pasado, excepto por los incentivos establecidos en este reglamento y que se efectuarán en la vivienda que se construirá como consecuencia de aplicación del presente subsidio;

4. El subsidio del Estado debe estar destinado a pagar la primera y única vivienda de la o el postulante y su núcleo familiar; y,

5. La o el postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de un inmueble a nivel nacional.

**7. ¿Es posible que determinados grupos o personas, como las personas sin hogar, personas que viven en asentamientos informales, los estudiantes, los solicitantes de asilo o los refugiados, queden potencialmente excluidos de la recopilación de datos sobre la asequibilidad de la vivienda?**

No, puesto que el servicio es para todas las personas que requieren y cumplan con los requisitos solicitados en la categorización de los beneficiarios. El cual se encuentra en el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A, Artículo 39.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios del subsidio parcial del Estado. - Para la calificación de la o el postulante como beneficiario del subsidio parcial del Estado se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, la o el servidor responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente llenará la ficha de postulación, y analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita para efectuar la postulación.

2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, la o el servidor responsable elaborará el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar a la o el postulante como persona beneficiaria.

3. La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda competente, en virtud de la recomendación favorable del informe de viabilidad técnica y social, resolverá la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria.

**8. ¿Cuáles son las principales razones por las que la vivienda es inasequible para ciertas personas o grupos en su país? Facilítese también, si es posible, enlaces a estudios (científicos) que hayan analizado tales razones.**

“La vivienda es un derecho fundamental reconocido universalmente desde hace más de medio siglo. Ella es un lugar permanente y seguro que merece toda persona, donde pueda recogerse junto a su familia, recuperarse física y emocionalmente del trabajo diario y salir cotidianamente rehabilitado para ganarse el sostén de los suyos y de sí mismo”. (Sepúlveda Mellado, 1986).

Según el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales —Comité de DESC— órgano encargado de velar por el cumplimiento del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales por parte de los Estados, para que una vivienda sea considerada adecuada, debe contener los siguientes aspectos:

Asequibilidad. - La vivienda y sus costos no deben poner en peligro los otros derechos humanos u otras necesidades básicas.

Es por ello, que los programas es para toda aquella persona que requieran este servicio por parte de esta cartera de Estado.

Aun así, hay estudios científicos se puede considerar otros casos y desde ahí tomar en cuenta otras modalidades de gestión y creación de política pública. Se adjunta enlace: file:///C:/Users/diborja/Downloads/4099-Texto%20del%20art%C3%ADculo-4844-1-10-20200914.pdf

**13. Sírvase compartir un panorama general de las leyes, políticas, programas y prácticas adoptados en su país/región/ciudad para garantizar que la vivienda sea asequible para todos sin discriminación alguna; sírvase proporcionar enlaces a los textos oficiales pertinentes. (p. ej., vivienda accesible, subsidios de costes sociales y energéticos, hipotecas preferenciales, planes de apoyo a la construcción, provisión de viviendas sociales y públicas, de terrenos con servicios para la autoconstrucción, contención de alquileres y medidas de control de alquileres, fiscalidad, medidas para reducir la vacancia de viviendas, iniciativas multilaterales de los Estados, los gobiernos locales, la industria de la construcción, los proveedores de viviendas, los sindicatos de inquilinos, etc).**

# La aplicación de las leyes vigentes en el Ecuador ha permitido implementar políticas públicas de fácil acceso para la población ecuatoriana, pero mucho más para aquellas personas que se encuentran en condición de riesgo y vulnerabilidad.

Los programas de vivienda de interés social se encuentran fortalecidos a través de la aplicación de la normativa que se encuentra vigente, esto con miras a reducir el número de personas que se encuentran sin una vivienda adecuada.

Los subsidios que ha implementado el Ecuador a través de lo establecido en el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A, ha permitido que la ciudadanía fortalezca su vivienda, como la adecue encaminada a obtener una vida digna.

Se proporciona enlaces en relación al panorama general de la gestión por parte de MIDUVI:

Política Urbana Nacional:

• Subsecretaría de Vivienda.

• Anteproyectos de Vivienda de Interés Social calificados.

• Proyectos de Vivienda de Interés Social registrados.

• Proyectos de Vivienda de Interés Público registrados.

• Decretos Ejecutivos.

• Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público.

• Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros.

https://www.habitatyvivienda.gob.ec/programas-y-servicios/ 8

**14. Sírvase compartir una evaluación del éxito, las limitaciones o los posibles fracasos de las políticas y leyes mencionadas en su país/región/ciudad, incluidos los estudios o informes de evaluación independientes relacionados con ellas. ¿Quién se ha beneficiado de ellos, quién no? ¿Qué ha funcionado bien, qué - menos? ¿Qué lecciones se pueden aprender? ¿Qué podría ser potencialmente replicable en otros países/regiones/ciudades?**

La autoevaluación de la gestión de los proyectos habitacionales, han sido por y para cada uno de los beneficiarios que en condiciones de vulnerabilidad han solicitado la bandeja de servicios de esta cartera de Estado, obteniendo una integración integral con los beneficiarios de cada uno de los proyectos habitacionales de vivienda de interés social y público.

De este modo que, se ha logrado impactar de manera positiva en las condiciones de vida de las personas en condiciones de pobreza y extrema pobreza atendidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

Una de las limitaciones para la ejecución de estos programas, es el aspecto presupuestario. Es importante, considerar el aporte desde la cooperación internacional e interinstitucional para optimizar recursos y cumplir con los compromisos institucionales.

Por otro lado, cabe considerar que el éxito y el fracaso de cada programa depende de la adaptabilidad de cada una de las familias y las dinámicas sociales, pueden ser factores en donde estos proyectos también queden obstaculizados.

Finalmente, se puede decir que tanto la ley constitucional y los acuerdos reforzados internamente han sido potencialmente útiles para cumplir con los programas habitacionales. Por lo tanto, sería viable replicar estas estrategias a nivel local y regional.