

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

FUNCIÓN EJECUTIVA

ACUERDOS:

**MINISTERIO DEL AMBIENTE, AGUA Y
TRANSICIÓN ECOLÓGICA:**

**MAATE-2023-085 Deléguese a la Asesora Jessica Oviedo
para que asista a la Sesión Ordinaria Nro. 006 del
año 2023 2**

**MINISTERIO DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA:**

**MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A Expídese el Reglamento
que regula el acceso a los subsidios e incentivos
para vivienda..... 7**

REPÚBLICA DEL ECUADOR
MINISTERIO DEL AMBIENTE, AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA

ACUERDO MINISTERIAL Nro. MAATE-2023-085

Abg. José Antonio Dávalos Hernández
MINISTRO DEL AMBIENTE, AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA

CONSIDERANDO:

- Que** el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador señala que además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde a las ministras y ministros: *“Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión.”*;
- Que** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y en la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*;
- Que** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*;
- Que** el artículo 229 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: *“Serán servidoras o servidores públicos todas las personas que en cualquiera forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro del sector público. (...)”*;

- Que** el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: *“Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos. (...)”*;
- Que** el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo, determina: *“La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley”*;
- Que** el artículo 65 del Código Orgánico Administrativo, establece: *“La competencia es la medida en que la Constitución y la ley habilitan a un órgano para obra y cumplir sus fines, en razón de la materia, el territorio, el tiempo y el grado”*;
- Que** el artículo 69 del Código Orgánico Administrativo, dispone: *“Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión, en: 1. Otros órganos o entidades de la misma administración pública, jerárquicamente dependientes (...)”*;
- Que** el artículo 71 del Código Orgánico Administrativo, determina: *“Son efectos de la delegación: 1. Las decisiones delegadas se consideran adoptadas por el delegante. 2. La responsabilidad por las decisiones adoptadas por el delegado o el delegante, según corresponda.”*;
- Que** el artículo 73 del Código Orgánico Administrativo, señala: *“La delegación se extingue por: 1. Revocación. 2. El cumplimiento del plazo o de la condición. (...)”*;
- Que** el artículo 22 de la Ley Orgánica de Servicio Público, indica: *“Son deberes de las y los servidores públicos: a) Respetar, cumplir y hacer cumplir la Constitución de la República, leyes, reglamentos y más disposiciones expedidas de acuerdo con la Ley; b) Cumplir personalmente con las obligaciones de su puesto, con solicitud, eficiencia, calidez, solidaridad y en función del bien colectivo, con la diligencia que emplean generalmente en la administración de sus propias actividades; (...); d)*

Cumplir y respetar las órdenes legítimas de los superiores jerárquicos. El servidor público podrá negarse, por escrito, a acatar las órdenes superiores que sean contrarias a la Constitución de la República y la Ley; (...); g) Elevar a conocimiento de su inmediato superior los hechos que puedan causar daño a la administración; h) Ejercer sus funciones con lealtad institucional, rectitud y buena fe. Sus actos deberán ajustarse a los objetivos propios de la institución en la que se desempeñe y administrar los recursos públicos con apego a los principios de legalidad, eficacia, economía y eficiencia, rindiendo cuentas de su gestión (...);

Que el numeral 3 del artículo 12 de la Ley para la Planificación de la circunscripción territorial Amazónica, indica: *“El Consejo de Planificación y Desarrollo de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica estará conformado por los siguientes miembros, quienes actuarán con voz y voto: (...) 3. La autoridad nacional de ambiente o su delegado; (...)”*

Que el Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva en el artículo 17 menciona que: *“Los ministros de Estado son competentes para el despacho de todos los asuntos inherentes a sus ministerios sin necesidad de autorización alguna del Presidente de la República (...) Los Ministros de Estado, dentro de la esfera de su competencia, podrán delegar sus atribuciones y deberes al funcionario inferior jerárquico de sus respectivos Ministerios, cuando se ausenten en comisión de servicios al exterior o cuando lo estimen conveniente (...). Las delegaciones ministeriales a las que se refiere este artículo serán otorgadas por los Ministros de Estado mediante acuerdo ministerial, el mismo que será puesto en conocimiento del Secretario Nacional de la Administración Pública y publicado en el Registro Oficial. El funcionario a quien el Ministro hubiere delegado sus funciones responderá directamente de los actos realizados en ejercicio de tal delegación”;*

Que el artículo 1 del Decreto Ejecutivo No. 1007, de 04 de marzo de 2020, dispone: *“Fusiónese el Ministerio del Ambiente y la Secretaría del Agua en una sola entidad denominada “Ministerio del Ambiente y Agua”;*

Que mediante Decreto Ejecutivo Nro. 59 de 05 de junio de 2021, el señor Presidente de la República del Ecuador, cambia la denominación del Ministerio del Ambiente y Agua por *“Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica”;*

Que mediante Decreto Ejecutivo N° 709 de 02 de abril de 2023, el señor Presidente de la República del Ecuador, designó al abogado José Antonio Dávalos Hernández como Ministro del Ambiente, Agua y Transición Ecológica;

Que mediante oficio No. STCTEA-CPCTEA-2023-0051-O de 24 de agosto de 2023, suscrito por Esperanza Guadalupe Llori Abarca, Presidenta del Consejo de Planificación y Desarrollo de CTEA, se convocó a la Sesión Ordinaria Nro. 006 del año 2023, a efectuarse de manera presencial y mediante videoconferencia, el día jueves 31 de agosto de 2023, a las 10h00.

Que mediante memorando Nro. MAATE-CGAJ-2023-1340-M de 29 de agosto de 2023 la Coordinación General de Asesoría Jurídica informó al Despacho Ministerial que elaboró el Acuerdo de Delegación y recomienda a la Máxima Autoridad, su suscripción.

En ejercicio de las facultades y atribuciones conferidas en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico Administrativo y el Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva.

ACUERDA:

Art. 1.- Delegar a la Asesora Jessica Oviedo para que a nombre y representación del Ministro del Ambiente, Agua y Transición Ecológica y previo cumplimiento de lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico Administrativo y más normativa aplicable, asista a la Sesión Ordinaria Nro. 006 del año 2023, a efectuarse de manera presencial y mediante videoconferencia, el día jueves 31 de agosto de 2023, a las 10h00.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El delegado en ejercicio de las atribuciones, deberá precautelarse que los actos que se emitan en función de la presente delegación o hecho que deba cumplir, se ejecuten apegados a las normas del ordenamiento jurídico vigente.

SEGUNDA.- La ejecución de este Acuerdo estará a cargo del Despacho Ministerial.

TERCERA.- Una vez cumplido el objeto de la delegación, de conformidad al numeral 2 del artículo 73 del Código Orgánico Administrativo esta delegación se extinguirá.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- De la publicación en el Registro Oficial encárguese a la Coordinación General Administrativa Financiera, a través de la unidad correspondiente.

SEGUNDA.- De la comunicación y publicación en la página web institucional encárguese a la Dirección de Comunicación Social.

TERCERA.- El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de su expedición, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 30 días del mes de agosto de 2023.

Publíquese y comuníquese. -



Abg. José Antonio Dávalos Hernández
MINISTRO DEL AMBIENTE, AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA

ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A**SRA. MGS. MARÍA GABRIELA AGUILERA JARAMILLO
MINISTRA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA****CONSIDERANDO:**

Que el artículo 3 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como deber primordial del Estado, entre otros, *“Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes”*;

Que el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador determina que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural (...)*;

Que el artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos públicos y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad”*;

Que el numeral 6 del artículo 38 de la Constitución de la República del Ecuador prevé que el Estado establecerá políticas públicas y programas de atención a las personas adultas mayores, que tendrán en cuenta las diferencias específicas entre áreas urbanas y rurales, las inequidades de género, la etnia, la cultura y las diferencias propias de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades. En particular, el Estado tomará medidas de: *“(...) 6. Atención preferente en casos de desastres, conflictos armados y todo tipo de emergencias (...)*”;

Que el artículo 43 numerales 1,2,3 y 4 de la Constitución de la República del Ecuador dice: *“El Estado garantizará a las mujeres embarazadas y en periodo de lactancia los derechos a: 1. No ser discriminadas por su embarazo en los ámbitos educativo, social y laboral. 2. La gratuidad de los servicios de salud materna. 3. La protección prioritaria y cuidado de su salud integral y de su vida durante el embarazo, parto y posparto. 4. Disponer de las facilidades necesarias para su recuperación después del embarazo y durante el periodo de lactancia”*;

Que en los artículos 44, 45 y 46 de la Constitución de la República del Ecuador se reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vivienda y el derecho a la salud, y en

el caso de las niñas y niños a salud integral y nutrición;

Que los numerales 4 y 5 del artículo 57 de la Constitución de la República del Ecuador establecen como derechos colectivos de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas el derecho a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que se consideran como inalienables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales; y obtener su adjudicación gratuita;

Que el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador señala que se reconoce y garantizará a las personas 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;

Que el artículo 67 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la familia en sus diversos tipos, y protegerá como núcleo fundamental de la sociedad y garantizará condiciones que favorezcan integralmente la consecución de sus fines. Estas se constituirán por vínculos jurídicos o de hecho y se basarán en la igualdad de derechos y oportunidades de sus integrantes;

Que el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador establece como una de las atribuciones de los ministros de Estado el ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión;

Que el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador instituye a la administración pública como un servicio a la colectividad que se debe regir, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, coordinación, participación, planificación y transparencia;

Que el inciso segundo del artículo 242 de la Constitución de la República del Ecuador instituye a la provincia de Galápagos como régimen especial;

Que el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador señala que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre, entre otras, las políticas de vivienda;

Que el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras, elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a vivienda, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar; ejerciendo, el Estado, la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Que el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador señala: *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la*

mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...)”;

Que el artículo 392 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“El Estado velará por los derechos de las personas en movilidad humana y ejercerá la rectoría de la política migratoria a través del órgano competente en coordinación con los distintos niveles de gobierno. El Estado diseñará, ejecutará y evaluará políticas, planes programas y proyectos, y coordinará la acción de sus organismos con la de otros Estados y organizaciones de la sociedad civil que trabajen en movilidad humana a nivel nacional e internacional”*;

Que el primer inciso del artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que 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;

Que el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social dispone que el ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de emitir las políticas de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social; y de ejercer las facultades de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social, dentro del ámbito de sus competencias, en cumplimiento de lo que prescribe la Constitución de la República y la Ley;

Que el artículo 27 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, en relación a la producción social del hábitat indica: *“La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, destinado a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, liderado las organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado”*;

Que el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social dispone: *“la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, toda las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar”*;

Que el artículo 31 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social dispone lo siguiente: *“1. Subsidio para la vivienda de interés social.- Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, total o parcial otorgado a la beneficiaria o beneficiario, con el objeto de facilitarle la: Adquisición de una vivienda de interés social nueva o usada o terreno con destino de autoconstrucción de vivienda interés social, 2.-*

Contribuciones al pago de cuotas de amortización e intereses de préstamo de adquisición de vivienda de vivienda de interés social 1, 3. Recuperación, Ampliaciones, adecuaciones y mejoras de vivienda de interés social; 4. Obras de agua, saneamiento y acceso a energías, en terrenos donde se haya construido, se esté construyendo o se vaya a construir vivienda de interés social; 5. Titulación del terreno; 6. Reconstrucción de vivienda de interés social ante situaciones de emergencia, casos fortuitos o fuerza mayor 7. Construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda interés social en minga en terrenos comunicativos o asociativos de los pueblos y nacionalidades del Ecuador, así como en régimen especial de Galápagos”;

Que el artículo 32 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social establece la clasificación de la vivienda de interés social de la siguiente manera: “a. Vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios, de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de hábitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.”; y b) Vivienda Progresiva”, en el mismo artículo se detalla lo siguiente: “La vivienda de interés social se divide en: a.1) Primer Segmento: (subsidio total del estado), a.2) Segundo segmento (subsidio parcial del estado), y a.3) Tercer segmento: tasa de interés preferencial para crédito hipotecario. El segundo segmento se divide en dos modalidades de construcción: “1) modalidad de arrendamiento social con opción a compra y 2) modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado”;

Que la Disposición General Primera de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social determina que: “El Estado, organismos, instituciones o dependencias públicas o privadas que se encuentren determinadas en esta Ley, velarán por el acceso a los beneficios establecidos en esta norma, para todas las personas en movilidad humana, que se encuentren en territorio ecuatoriano, quienes gozarán de los derechos reconocidos en la Constitución, instrumentos internacionales ratificados por el Ecuador y la ley. El Estado propenderá a la eliminación de distinciones innecesarias en razón de la nacionalidad o la condición migratoria de las personas, particularmente aquellas establecidas en normas o políticas públicas nacionales y locales”;

Que el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone, entre otras cuestiones, la optimización y simplificación de trámites administrativos con el fin de facilitar la relación entre los administrados y la Administración Pública y garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad;

Que el primer inciso del artículo 90 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que el artículo 43 de la Ley Orgánica de Movilidad Humana determina: “Las personas extranjeras en Ecuador tendrán derecho a migrar en condiciones de respeto con sus

derechos, integridad personal de acuerdo con la normativa interna del país y a los instrumentos internacionales ratificados por Ecuador, respetando las leyes, la cultura, la naturaleza, el orden público, la paz y la seguridad ciudadana. El Estado realizará todas las acciones necesarias para fomentar el principio de la ciudadanía universal y la libre movilidad humana de manera responsable.”;

Que el artículo 9 de la Ley Orgánica Integral para Prevenir y Erradicar la Violencia contra las Mujeres, dice: *“Las mujeres: niñas, adolescentes, jóvenes, adultas y adultas mayores, en toda en su diversidad, tienen derecho al reconocimiento, goce, ejercicio y protección de todos los derechos humanos y libertades contemplados en la Constitución de la República, los instrumentos internacionales ratificados por el Estado y en la normativa vigente, que comprende, entre otros, los siguientes: [...] 18.- A una vivienda segura y protegida. Las mujeres víctimas de violencia basada en su género, constituyen un colectivo con derecho a protección preferente en el acceso a la vivienda”;*

Que el numeral 4 del artículo 3 de la Ley de Reconocimiento a los Héroes y Heroínas nacionales regula como uno de los beneficios la entrega en propiedad a título gratuito, de una vivienda en condiciones de habitabilidad acorde con las necesidades del titular y su familia o tipo de familia directo, la cual deberá estar ubicada en el lugar de residencia habitual de la beneficiaria o beneficiario;

Que el literal g) del artículo 9 de la Ley del Deporte, Educación Física y Recreación determina como uno de los derechos de las y los deportistas de nivel formativo y de alto rendimiento el acceder, de acuerdo con su condición socioeconómica, a los planes y proyectos de vivienda del ministerio sectorial competente, y demás beneficios;

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 3 de 10 de agosto de 1992 publicado en el Registro Oficial No. 1 del 11 de agosto de 1992 se creó el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que tiene por objeto definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, gestión y uso del suelo y emitir las metodologías para formular y valorar el catastro nacional georreferenciado, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión;

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 405 de 21 de abril de 2022 publicado en el Tercer Registro Oficial Suplemento No. 57 de 6 de mayo de 2022 se expidió el Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público; y su reforma mediante Decreto Ejecutivo Nro. 694 de 20 de marzo de 2023;

Que mediante Decreto Ejecutivo Nro. 472 de 05 de julio de 2022, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador designó a la magister María Gabriela Aguilera Jaramillo como ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que mediante Acuerdo Ministerial Nro. 023-19 de 18 de junio de 2019 el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el Procedimiento para acceder a la Construcción y/o Incentivos de Viviendas de Interés Social con Subsidio total del Estado para las Comunas, Comunidades, Pueblos y Nacionalidades del Ecuador en Tierras Comunitarias;

Que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante Acuerdo Nro. 036-19 de

18 de diciembre de 2019, expidió el Reglamento para la Transferencia de Dominio de Inmuebles de Proyectos de Vivienda de Interés Social;

Que mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 99 de 16 de junio de 2022, se expidió el Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público, y reformado mediante Acuerdos Ministeriales Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0017-A de 30 de septiembre de 2022, Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0020-A de 17 de octubre de 2022, Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0009-A de 15 de marzo de 2023, y, Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0010-A de 23 de marzo de 2023;

Que mediante informe técnico Nro. IT-SV-2023-0018 la Subsecretaría de Vivienda remitió el “*INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA Y PERTINENCIA PARA LA REFORMA DEL REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA (...)*”;

Que mediante informe de viabilidad jurídica Nro. MIDUVI-CGJ-DAJ-2023-0136-I la Coordinación General Jurídica emitió su pronunciamiento para la suscripción del presente acuerdo ministerial, y;

Que es necesario unificar, codificar y actualizar la normativa que regula el acceso a los subsidios e incentivos para vivienda de interés social contenidos en los Acuerdos Ministeriales números MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A, MIDUVI-MIDUVI-2022-0017-A, MIDUVI-MIDUVI-2022-0020-A, MIDUVI-MIDUVI-2023-0009-A Y MIDUVI-MIDUVI-2023-0010-A;

En ejercicio de las atribuciones previstas en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República, artículo 47 del Código Orgánico Administrativo y del artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva expide el siguiente:

REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA

TÍTULO I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto. - El presente reglamento tiene por objeto regular los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Este reglamento rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para todos los postulantes y beneficiarios de los subsidios e incentivos de vivienda de interés social, para los promotores/constructores, personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, que presenten proyectos de desarrollo inmobiliario de vivienda de interés social o desarrollen actividades de construcción relacionadas con estos tipos de vivienda.

TÍTULO II GENERALIDADES

Artículo 3.- Definiciones. - Para la aplicación del presente reglamento se entenderán las siguientes definiciones generales:

- **Área total vendible:** Sumatoria de las áreas de construcción de todos los espacios vendibles que componen la obra o la etapa. Se excluyen las áreas comunes y áreas de parque exteriores.

- **Área útil de construcción o área computable:** Son las áreas que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de edificabilidad y resultan de la diferencia entre el área bruta total de construcción menos las áreas no computables cubiertas.

- **Densidad neta habitacional:** Es un indicador que relaciona la cantidad de viviendas y el área urbanizable. Con este indicador se puede verificar el grado de saturación del proyecto con el propósito de brindar un bienestar social al entorno y que se cumpla las condiciones del buen vivir

- **Jefe de hogar:** Un jefe de hogar, jefe del núcleo familiar o cabeza de hogar, es aquella persona que es reconocida como tal por los demás miembros del hogar, por razones de dependencia, afinidad, edad, autoridad, respeto, entre otros.

- **Núcleo familiar:** Agrupa los miembros de un hogar, incluidos los hijos solteros que dependan o no económicamente del jefe de hogar y que no formen de otro núcleo familiar, y, otros parientes. Se reconoce a los diferentes tipos de familia.

- **Vivienda Unifamiliar:** Entendiéndose por viviendas destinadas al uso y ocupación de una sola familia, en función de su entorno:

- Aislada: Vivienda exterior que no tiene adosamientos en su perímetro.

- Pareada: Si tiene un sólo muro medianero con otro edificio de distinto propietario.

- Adosada: Si tiene más de un muro medianero con otros edificios de distinto propietario

- **Vivienda Multifamiliar:** Entendidas por tal a la integración de unidades de vivienda para uso y ocupación de varias familias. Se podrá realizar una construcción vertical u horizontal en un terreno.

Art. 4.- De las modalidades de postulación. - Las personas interesadas en acceder a los subsidios o incentivos del Estado podrán postular a través de las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec; para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.

2. Presencialmente en las oficinas de las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 5.- De los criterios y metodología de priorización. - El ente rector de hábitat y vivienda utilizará como criterios de priorización de los postulantes para subsidios e incentivos de vivienda, las siguientes vulnerabilidades:

1. Núcleos familiares que tengan bajo su protección y cuidado a una persona adulta mayor.
2. Familias monoparentales (padres o madres solos) que tengan bajo su protección y cuidado a niñas, niños y adolescentes.
3. Mujeres jefas de hogar que se encuentran embarazadas; para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud que respalde dicha condición.
4. Núcleos familiares que tengan una o más personas con discapacidad; para el efecto se deberá presentar el carné de discapacidad o el documento que haga sus veces.
5. Núcleos familiares que tengan bajo su protección y cuidado a una o más personas con enfermedades catastróficas, enfermedades raras, enfermedades huérfanas o enfermedades de alta complejidad; para el efecto deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.
6. Núcleos familiares expuestos a situaciones de violencia sexual o doméstica, que consten en el Registro Único de Violencia (RUV), generado por el Ministerio de la Mujer y Derechos Humanos, o quien haga sus veces.
7. Núcleos familiares conformados por personas de pueblos y nacionalidades del Ecuador.

Con el fin de establecer el orden de priorización, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la metodología de suma de vulnerabilidades del postulante y su familia o tipo de familia. Para el efecto, se asignará el valor de 1 punto por cada vulnerabilidad verificada; y, por cada persona que compone el núcleo familiar.

En el caso de que exista empate entre los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la potestad discrecional.

Artículo 6.- De la acción afirmativa para mujeres jefas de hogar y condición en de violencia.- El ente rector de hábitat y vivienda considerará, al menos, al 5% de mujeres jefas de hogar del total de postulantes, sin perjuicio que, como resultado de la aplicación de los criterios de elegibilidad y priorización establecidos en este reglamento, dicho porcentaje pueda ser mayor.

De igual forma se considerará, al menos al 5% de núcleos familiares en los que se encuentren mujeres expuestas a situaciones de violencia en razón de su género, que se encuentren en el Registro Único de Violencia, sin perjuicio que, como resultado de la aplicación de los criterios de elegibilidad y priorización establecidos en este reglamento,

dicho porcentaje pueda ser mayor.

Artículo 7.- De las personas en situación de movilidad humana. - Los postulantes o beneficiarios extranjeros con visas de residentes permanentes, de protección internacional, de excepción o por razones humanitarias en Ecuador, según se determine en el presente reglamento; podrán acceder a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social.

Para el acceso al arrendamiento social y al arrendamiento social con opción a compra, además de los criterios de priorización establecidos en este reglamento, se considerará a los núcleos familiares compuestos por personas extranjeras con visas de residentes permanentes o con visa de protección internacional, de excepción o por razones humanitarias en Ecuador.

Para el acceso a subsidios relacionados a créditos hipotecarios con tasa de interés preferencial, se reconocerá el historial bancario en el extranjero de las personas migrantes, o las remesas enviadas desde el extranjero por parte de los migrantes a sus familias, u otros documentos digitales generados de conformidad con la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, para justificar sus ingresos o como indicador de capacidad crediticia.

Artículo 8.- De los deportistas de nivel formativo y de alto rendimiento. - Podrán acceder a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social, las personas deportistas de nivel formativo y de alto rendimiento, de acuerdo a su situación socioeconómica. El deportista postulante, además de cumplir con los requisitos establecidos para el subsidio o incentivo al que aplica, presentará la resolución o certificación emitida por el ente rector del deporte en la que se determine que es un deportista de nivel formativo o de alto rendimiento.

Artículo 9.- Habitabilidad del suelo.- Para la implementación de los proyectos de vivienda de interés social, se deberá observar la subclasificación, uso y ocupación del suelo y los estándares urbanísticos definidos en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y planes de uso y gestión de suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, así como las ordenanzas locales que se encuentren vigentes.

Los proyectos de vivienda de interés social, podrán habilitar el suelo mediante mecanismos de fraccionamiento, subdivisión, urbanización o propiedad horizontal, siempre que no se encuentren en una zona de riesgo no mitigable.

Artículo 10.- Enfoques transversales de la vivienda de interés social.- A fin de construir ciudades equitativas, seguras y resilientes; los planes, programas y proyectos de vivienda de interés social, propenderán incluir enfoques transversales de la gestión de riesgo, cambio climático y desarrollo sostenible con criterios de equidad, sostenibilidad, sustentabilidad, eficiencia energética, para el desarrollo territorial de ciudades y comunidades.

Artículo 11.- Del control posterior. - La Subsecretaría de Vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida, de manera

posterior a la emisión de la resolución de calificación de los beneficiarios de los subsidios e incentivos.

En caso de verificar que la documentación presentada por el beneficiario no se sujete a la realidad, e incumpla con los requisitos, el procedimiento establecido o la normativa aplicable para la obtención de la calificación; la dirección designada por la Subsecretaría de Vivienda que realice el control de vivienda, notificará motivadamente al subsecretario de vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad. Luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revocará la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Las direcciones y coordinaciones de las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda, así como, sus servidores públicos, serán responsables en el ámbito de sus competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 12.- De los expedientes de postulación y calificación. - Es responsabilidad de los servidores públicos de las unidades desconcentradas provinciales o regionales, la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de postulación y calificación de los beneficiarios.

TÍTULO III

DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, SEGMENTOS, SUBSIDIOS E INCENTIVOS

Artículo 13.- De la Vivienda de Interés Social. - La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza, pobreza extrema o vulnerabilidad; así como, a núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios que, tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no hayan recibido un beneficio similar previamente.

Para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés Social y el Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social, el precio por metro cuadrado de construcción será menor a 2.49 Salarios Básicos Unificados; para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada.

Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda calificar los anteproyectos y registrar los proyectos de los desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social de conformidad con el presente reglamento.

Las viviendas de interés social podrán ser construidas en terreno del beneficiario, en terreno de propiedad del estado o en terreno del promotor/constructor.

Corresponde al ente rector de la política y regulación financiera determinar la tasa de interés preferencial y demás condiciones de acceso y crédito, propendiendo a la rapidez de la colocación y a la utilización de mecanismos de subrogación automática de créditos hipotecarios de construcción de proyectos inmobiliarios con créditos hipotecarios de adquisición de viviendas.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés social se realizará mediante las instituciones del sistema financiero nacional que otorguen crédito hipotecario.

CAPÍTULO I DE LOS SUBSIDIOS DEL PRIMER SEGMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 14.- De las modalidades de subsidios. - El primer segmento de vivienda de interés social tiene dos (2) modalidades de subsidios:

1. Subsidio total para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria; y,
2. Subsidio total para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado o en terreno del promotor/constructor.

SECCIÓN I TERRENO DE PROPIEDAD DE LA PERSONA BENEFICIARIA

Artículo 15.- De la tipología de vivienda de interés social. - La tipología de vivienda unifamiliar es la aplicable para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario.

Esta vivienda tendrá un valor de hasta 44 salarios básicos unificados (SBU), en la cual deberá calificarse como promotor/constructor, al propietario y única y exclusivamente a las empresas públicas ejecutoras.

Artículo 16.- Requisitos para postular. - Para postular al subsidio regulado en esta sección, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El postulante será ecuatoriano o extranjero residente permanente, con domicilio en el Ecuador;
2. 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. El postulante y su núcleo familiar no deben haber recibido un subsidio de vivienda de interés social, excepto los incentivos establecidos en este reglamento y que se efectuarán en la vivienda que se construirá como consecuencia de la aplicación del presente subsidio;
4. El subsidio del Estado se destinará para la construcción de la primera y única vivienda del postulante y su núcleo familiar; y,
5. El postulante y su núcleo familiar, no deben ser dueños ni poseedores de un inmueble a nivel nacional, excepto del terreno donde se construirá la vivienda de interés social.

Artículo 17.- De la documentación para postular. – El postulante al subsidio para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, el deberá presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su núcleo familiar;
2. Declaración responsable de conformidad con el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.
3. Certificado emitido por la Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad exclusiva del postulante y no registra ningún gravamen.
4. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; e,
5. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

Artículo 18.- Del procedimiento para la calificación de las personas beneficiarias. - Para la calificación del postulante como beneficiario del subsidio regulado en esta sección, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente, procederá a llenar la ficha de postulación, 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, los servidores competentes de las áreas técnica y social, procederán a realizar la inspección y validación del terreno del postulante, y, emitirán el informe de viabilidad técnica y social.
3. Si el informe de viabilidad técnica y social es favorable, la Dirección o la Coordinación de la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda competente, resolverá la calificación del postulante como beneficiario y dispondrá su notificación a las personas beneficiarias.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda, para su control posterior y registro.

Artículo 19.- De la entrega de la vivienda construida en terreno de propiedad de la persona beneficiaria. - Para la entrega de la vivienda de interés social construida en terreno de propiedad del beneficiario, se suscribirán, electrónicamente o físicamente, los siguientes documentos:

1. Una vez suscrita el acta de recepción provisional de la obra, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda, por el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda, el contratista y el beneficiario;

2. Una vez suscrita el acta de recepción definitiva de la obra, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda celebrada entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, los delegados de la máxima autoridad de la empresa pública y de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda.

SECCIÓN II TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO O DEL PROMOTOR/CONSTRUCTOR

Artículo 20.- De la urbanización y equipamiento. - Los proyectos de vivienda de interés social, unifamiliar o multifamiliar del primer segmento, según el costo del terreno, observará las exigencias previstas en el ordenamiento jurídico que rige la propiedad individual y/u horizontal; que contengan: el sistema de conectividad, sistemas de áreas verdes que serán revisadas por el ente rector de hábitat y vivienda en un anteproyecto.

Artículo 21.- De la tipología de vivienda. - La tipología de vivienda unifamiliar o vivienda multifamiliar es la aplicable para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado o en terreno del promotor/constructor.

Esta vivienda tendrá un valor de hasta 64 SBU, que incluye obras de urbanización, equipamiento, y el costo del terreno. Deberá calificarse como promotor/constructor, al propietario y única y exclusivamente las empresas públicas.

Artículo 22.- Requisitos para postular.- Para postular al subsidio regulado en esta sección, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El postulante será ecuatoriano o extranjero residente permanente, con domicilio en el Ecuador;
2. El postulante y su familia o tipo de familia 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. El postulante y su familia o tipo de familia no deben haber recibido un subsidio 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 del postulante y su familia o tipo de familia; y,
5. El postulante y su familia o tipo de familia no deben ser dueños ni poseedores de un inmueble a nivel nacional.

Artículo 23.- De la documentación para postular. – El postulante al subsidio para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del estado o del promotor/constructor, deberá presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su núcleo familiar;

2. Declaración responsable de conformidad con el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.

3. Certificado emitido por la Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el postulante no posee bienes inmuebles en el cantón.

Artículo 24.- Del procedimiento para la calificación de personas beneficiarias. - Para la calificación del postulante como persona beneficiaria de este subsidio se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente, procederá a llenar la ficha de postulación, analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos y documentación establecidos.

2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, el servidor designado procederá a emitir el informe de viabilidad técnica y social para calificar al postulante como persona beneficiaria del subsidio.

3. Si el informe de viabilidad es favorable, la Dirección o la Coordinación de la unidad desconcentrada del ente rector de hábitat y vivienda, resolverá la calificación del postulante como beneficiario de la vivienda construida en terreno del Estado y notificará al beneficiario.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda, control posterior y registro.

Artículo 25.- Del acompañamiento y desarrollo comunitario. - El ente rector de hábitat y vivienda, a través de sus gestores sociales o comunitarios, realizará el acompañamiento y desarrollo comunitario a las familias beneficiarias de las viviendas. El acompañamiento comprende: la organización comunitaria, fortalecimiento de capacidades, apoyo a la generación de autonomía comunitaria y otras actividades que impliquen los procesos de acompañamiento y desarrollo comunitario.

Para la gestión del acompañamiento comunitario se aplicará el modelo de gestión y los manuales emitidos por la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 26.- De la entrega de la vivienda. - Para la entrega de la vivienda de interés social, construida en terreno del Estado o en terreno del promotor/constructor, se suscribirán, electrónica o físicamente, los siguientes documentos:

1. Suscrita el acta de recepción provisional de la obra, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda, por el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda, el contratista y el beneficiario;

2. Suscrita el acta de recepción definitiva de la obra, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda celebrada entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y el delegado de la

máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda.

Una vez protocolizada la resolución de adjudicación de la vivienda, la empresa pública o el promotor constructor ejecutará las gestiones pertinentes para la inscripción del documento ante el Registro de la Propiedad del cantón que corresponda.

Artículo 27.- De los documentos para la transferencia de dominio al beneficiario. - Para la transferencia de dominio, la unidad desconcentrada provincial o regional, deberá conformar el expediente con la siguiente documentación:

1. Escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal o de fraccionamiento inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón pertinente;
2. Ficha técnica emitida por el ejecutor del proyecto en el cual se detallen datos como: nombre del beneficiario, número de lote, linderos, dimensiones y superficie total;
3. Cédula de ciudadanía o identidad del beneficiario;
4. Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente, con el cual se acredite que el inmueble se encuentra libre de gravámenes.
5. Certificado de solvencia o de no adeudar al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.
6. Resolución de calificación del beneficiario o el registro que se obtiene del Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda SIIDUVI; o, el documento que se obtenga de la plataforma informática que se defina para el efecto; o, excepcionalmente la validación emitida por la unidad desconcentrada.
7. El Acta de uso y ocupación de la unidad de vivienda suscrita por los intervinientes.
8. En caso de fallecimiento del beneficiario, se deberá presentar la posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón.

Artículo 28.- Del procedimiento para la transferencia de dominio al beneficiario. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Conformado el expediente, el servidor designado elaborará un informe técnico en el que recomiende a la dirección o coordinación de la unidad desconcentrada regional o provincial que se adjudique la vivienda a favor del beneficiario.
2. El abogado de la unidad desconcentrada provincial o regional, en virtud del informe técnico elaborará el proyecto de resolución de adjudicación.
3. La Dirección o la Coordinación de la unidad desconcentrada regional o provincial, suscribirá la resolución de adjudicación, que será protocolizada ante notario público.
4. La resolución de adjudicación protocolizada se inscribirá en el Registro de la

Propiedad del cantón respectivo. Es obligación de las empresas públicas con las que el ente rector de Hábitat y Vivienda mantengan convenios, efectuar la inscripción.

Artículo 29.- De la prohibición de enajenar.- En la resolución de adjudicación se establecerá una disposición en la que conste la prohibición de enajenar de la vivienda por diez (10) años contados a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Artículo 30.- Del cambio de la persona beneficiaria, previa transferencia de dominio de la vivienda de interés social.- En caso del fallecimiento del beneficiario, divorcio, disolución de la sociedad conyugal o disolución de la unión de hecho de los postulantes, antes de la emisión de la resolución de adjudicación de la vivienda, los miembros del núcleo familiar deberán acudir a la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda que corresponda y presentar la siguiente documentación, según sea el caso:

1. Presentar la cédula de ciudadanía o identidad del nuevo o nuevos beneficiarios del núcleo familiar;
2. Presentar los documentos que acrediten la causal por la que solicita el cambio de beneficiario, a otro u otros miembros del núcleo familiar; y,
3. Actualizar los datos de los miembros del núcleo familiar y la declaración responsable.

El servidor designado de la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda elaborará un informe técnico en el que deje constancia del caso por el cual se solicita el cambio de beneficiario, así como, del cambio o reemplazo del beneficiario del núcleo familiar y declaración responsable.

Una vez que se cuente con el informe técnico, la vivienda se adjudicará al nuevo beneficiario del núcleo familiar, según corresponda.

Artículo 31.- Del levantamiento de la prohibición de enajenar. - El ente rector de hábitat y vivienda, de oficio o a petición de la parte interesada, podrá levantar la prohibición de enajenar en caso del cumplimiento del plazo, para lo cual, el beneficiario presentará una solicitud de levantamiento a las unidades desconcentradas provinciales o regionales.

La Dirección o la Coordinación de la unidad desconcentrada provincial o regional emitirá la solicitud de levantamiento de la prohibición de enajenar, para que se realice el trámite respectivo, por parte del beneficiario, ante el registrador de la propiedad del cantón.

CAPÍTULO II DE LOS SUBSIDIOS DEL SEGUNDO SEGMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN I ARRENDAMIENTO SOCIAL Y ARRENDAMIENTO SOCIAL CON OPCIÓN A COMPRA

Artículo 32.- Arrendamiento Social.– A fin de garantizar el acceso de vivienda, el arrendamiento social, se constituirá en el mecanismo contractual celebrado por escrito, por el cual, la entidad autorizada, en calidad de arrendador se obliga a entregar el uso, goce y posesión de un inmueble de propiedad del Estado, destinado a vivienda, de manera temporal, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo determinado, a favor de los segmentos de población de menores ingresos. Este mecanismo se ejecutará conforme los parámetros y requisitos regulados en el modelo de gestión y normativa que emita el ente rector de hábitat y vivienda para su implementación.

Las edificaciones empleadas para el arrendamiento social, podrán ser viviendas nuevas, viviendas usadas, viviendas recuperadas o infraestructuras públicas o privadas que se modifiquen para ofrecer vivienda adecuada.

Artículo 33.- Arrendamiento Social con Opción a Compra.- A fin de ofrecer una modalidad adicional de acceso y financiamiento de la vivienda de interés social, que garantice una vivienda digna, ambiental, social y financieramente sostenible; el arrendamiento social con opción a compra, se constituirá en un mecanismo contractual, celebrado por escrito, por el cual, la entidad autorizada en calidad de arrendadora, se obliga a ceder temporalmente al beneficiario el uso y habitación de un bien inmueble de vivienda de interés social, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo forzoso y un plazo máximo para ejercer la opción de compra, que se establecerá en el respectivo contrato, sujetándose por lo tanto, a las disposiciones que contempla la Ley de Inquilinato, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y a las disposiciones que para el efecto emita el ente rector de hábitat y vivienda.

SECCIÓN II

SUBSIDIO PARCIAL DEL ESTADO Y CRÉDITO HIPOTECARIO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL

Artículo 34.- Del subsidio y la tasa de interés preferencial. - Para el segundo segmento de vivienda de interés social, las personas interesadas podrán postular a los siguientes beneficios:

1. Subsidio parcial del estado para Vivienda de Interés Social:

- Se podrá otorgar un subsidio de hasta 15 SBU, siempre que el costo total de la vivienda no supere los 67 SBU.

- Se podrá otorgar un subsidio de hasta 14 SBU, siempre que el costo total de la vivienda este dentro de los 67,01 SBU a los 102 SBU.

Para postular al subsidio parcial del Estado la persona deberá cumplir con lo establecido en el presente reglamento.

2. Crédito hipotecario con tasa de interés preferencial: Los postulantes del segundo segmento podrán solicitar el subsidio parcial y un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, o, requerir únicamente un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.

Para acceder al crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, el postulante, deberá cumplir con los requisitos establecidos por el ente rector de política y regulación

financiera, así como, con los determinados por la institución financiera o de la economía popular solidaria en que participan dentro del programa de tasa preferencial para vivienda de interés social.

Si el núcleo familiar desea optar por el subsidio parcial con otra fuente de financiamiento, es decir, un crédito hipotecario sin tasa de interés preferencial, podrá solicitar el crédito ante cualquier entidad financiera nacional, que se encuentre regulada y autorizada por la Superintendencia de Bancos o por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

Artículo 35.- Aplicación del subsidio parcial. – El subsidio parcial puede aplicarse en las siguientes modalidades:

1. Adquisición de vivienda nueva o vivienda usada en proyectos de interés social, construida en terrenos de propiedad del Estado. El valor de la vivienda será desde 44.01 SBU hasta 102 SBU.
2. Adquisición de vivienda nueva o vivienda usada en proyectos de interés social, construida en terrenos del promotor/constructor. El valor de la vivienda será desde 44.01 SBU hasta 102 SBU.
3. Vivienda nueva de interés social, construida en terreno de propiedad exclusiva del beneficiario. El valor de la vivienda será desde 44.01 SBU hasta 102 SBU.

El otorgamiento del subsidio parcial para la adquisición de viviendas nuevas o usadas construidas en terreno de propiedad del Estado o en terreno del promotor/constructor se pagará únicamente cuando las viviendas se encuentren totalmente terminadas y en condiciones de habitabilidad, así como se encuentre suscrita la respectiva escritura de compraventa y constitución de hipoteca. El avalúo realizado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito, bastará para determinar que la vivienda se encuentra totalmente terminada y en condiciones de habitabilidad.

En caso de viviendas construidas en terreno de propiedad del beneficiario, el pago del subsidio se realizará cuando se encuentre suscrita la respectiva escritura de constitución de hipoteca. El avalúo realizado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito, bastará para determinar que la vivienda se encuentra totalmente terminada y en condiciones de habitabilidad.

Artículo 36.- De los requisitos para postular al subsidio parcial del Estado. -Para postular al subsidio parcial del Estado se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El postulante será ecuatoriano o extranjero residente permanente, con domicilio en el Ecuador;
2. Los ingresos mensuales del postulante y su núcleo familiar no deben ser superiores a los 3.5 SBU. En caso de que el subsidio sea financiado con recursos provenientes de créditos, prevalecerá el parámetro establecido por el prestamista;
3. No haber recibido, anteriormente un subsidio de vivienda de interés social;

4. El subsidio parcial del Estado debe estar destinado a pagar la primera y única vivienda del postulante y su núcleo familiar;
5. El postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores a nivel nacional, excepto si la vivienda de interés social se construirá en terreno propio, en cuyo caso, dicho inmueble será el único de propiedad del postulante y su núcleo familiar, y;
6. Que el promotor/constructor y el proyecto de vivienda de interés social estén calificados y registrados por el ente rector de hábitat y vivienda, conforme lo dispuesto en el presente reglamento.

En el caso de que este programa se financie con créditos externos, se considerará adicionalmente, los parámetros determinados por el prestamista que da el financiamiento.

Artículo 37.- De la documentación para postular al subsidio parcial del Estado. - El postulante deberá presentar los siguientes documentos:

1. La cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su núcleo familiar.
2. Documentación que acredite que los ingresos del postulante y su núcleo familiar no superen los 3.5 SBU o el monto establecido por el prestamista para financiar el subsidio, respectivamente, que podrá ser la siguiente:
 - a. En caso de laborar en relación de dependencia, se deberá verificar el historial laboral del postulante en la base de datos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Alternativamente, el postulante, si lo estima pertinente, podrá presentar el rol de pagos de los tres (3) últimos meses.
 - b. En caso de laborar de manera independiente se deberá verificar la declaración del impuesto a la renta del último periodo fiscal en la base de datos del Servicio de Rentas Internas.
3. Declaración responsable conforme al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.
4. En caso de que el postulante aplique a un crédito hipotecario, deberá presentar la precalificación emitida por la institución financiera o de la economía popular y solidaria en la que solicitará el crédito; y,
5. Para la adquisición de viviendas nuevas o usadas construidas en terreno de propiedad del Estado o en terreno del promotor/constructor Contrato de promesa de compraventa o contrato de reserva inmobiliaria suscrito por el postulante y el promotor/constructor. En caso de viviendas a construir en terreno de propiedad del beneficiario se presentará el contrato de construcción suscrito por el postulante y el constructor.

Para efectos de los requisitos determinados en el presente artículo se entenderá:

- a) CONTRATO DE RESERVA INMOBILIARIA.- Es el acuerdo entre el constructor/promotor y el postulante por medio del cual, el postulante manifiesta su

interés en adquirir una determinada unidad de vivienda y el constructor/promotor expresa el compromiso de reservar esa unidad de vivienda. Por un tiempo determinado, esa unidad de vivienda no podrá ser comercializada a otro ciudadano; éste contrato se encuentra condicionado a la calificación como beneficiario del postulante y al otorgamiento del crédito por parte de una de las entidades financieras o a que cuente con cualquier otra fuente de financiamiento líquida, suficiente, verificable y de origen lícito. Las partes podrán acordar el pago de un valor para la reserva que no podrá superar un salario básico unificado. De establecerse un valor como reserva, este se imputará al valor de la cuota de entrada.

b) CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN.- Es el acuerdo entre el constructor y el postulante por medio del cual, se manifiesta las condiciones de la construcción de la vivienda nueva en el terreno de propiedad del postulante o de algún miembro del núcleo familiar. Éste contrato se encuentra condicionado a la calificación como beneficiario del postulante y al otorgamiento del crédito por parte de una de las entidades financieras o a que cuente con cualquier otra fuente de financiamiento líquida, suficiente, verificable y de origen lícito.

Artículo 38.- De la documentación para construcción en terreno propio. - Además de la documentación descrita en el artículo precedente, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón, en el que conste que el inmueble es exclusivamente de los miembros del núcleo familiar y no tiene gravamen alguno;
2. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; e,
3. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón respectivo.

Artículo 39.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios del subsidio parcial del Estado. - Para la calificación del postulante como beneficiario del subsidio parcial del Estado se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado 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, el servidor designado elaborará el informe de viabilidad técnica y social para calificar al postulante como persona beneficiaria.
3. Si el informe de viabilidad técnica y social es favorable, la Dirección o la Coordinación de la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda, mediante resolución, calificará al postulante como beneficiario.

Artículo 40.- Administración de los recursos del subsidio parcial.- El ente rector de hábitat y vivienda podrá constituir fideicomisos para la administración de los recursos del subsidio parcial, conforme la normativa vigente.

Artículo 41.- Del procedimiento para la entrega del subsidio parcial del Estado. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. La dirección o la coordinación de la unidad desconcentrada provincial o regional, notificará a la Subsecretaría de Vivienda el detalle de los beneficiarios, la vivienda que pretenden adquirir con el subsidio, el proyecto en el cual se encuentran la vivienda y el monto del subsidio a ser entregado a cada beneficiario; para su revisión posterior y registro.

2. La Subsecretaría de Vivienda pondrá en conocimiento a la unidad competente del ente rector de hábitat y vivienda (Gerencia del Proyecto o quien haga sus veces), el listado de beneficiarios y el monto del subsidio a ser entregado.

3. La unidad competente del ente rector de hábitat y vivienda, impartirá la instrucción fiduciaria de reserva de recursos a la entidad fiduciaria.

3. La entidad fiduciaria expedirá la certificación de reserva de recursos, y notificará su contenido al ente rector de hábitat y vivienda y al beneficiario. A partir de esta notificación, el beneficiario adquiere el derecho a recibir el subsidio parcial.

4. El beneficiario tendrá el plazo de doce meses contados a partir de la fecha en la fue notificada la certificación de reserva de recursos para celebrar la escritura pública de compraventa y/o constitución de hipoteca, e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentra ubicada la vivienda de interés social.

La cláusula de forma de pago de la escritura de compraventa debe establecer que el valor de la venta se cancelará con: la entrega del subsidio por parte del Estado en la cuenta bancaria del vendedor y el crédito hipotecario o recursos del beneficiario.

5. Una vez que el beneficiario haya inscrito la escritura de compraventa y/o constitución de hipoteca en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo, el beneficiario presentará una copia de la escritura inscrita y el certificado bancario del vendedor en la unidad desconcentrada que corresponda.

6. La unidad desconcentrada, con sustento en la escritura de transferencia de dominio, solicitará a la Subsecretaría de Vivienda que se requiera el pago del subsidio parcial al vendedor.

7. La Subsecretaría de Vivienda requerirá a la unidad competente del ente rector de hábitat y vivienda, que se proceda al pago del subsidio parcial, para lo cual, emitirá el listado con los datos del beneficiario y del vendedor y monto del subsidio.

8. La unidad competente (Gerencia del Proyecto o quien haga sus veces) del MIDUVI instruirá a la fiduciaria, para que realice el desembolso del dinero.

9. La fiduciaria, una vez realizado el desembolso del valor del subsidio parcial del Estado, conforme a la certificación de reserva de recursos, remitirá a la unidad competente el listado de beneficiarios del referido subsidio, como anexo al informe mensual de gestión.

De detectarse, en cualquier fase del proceso de postulación, calificación o pago, que la información o los documentos adjuntos o generados son falsos, adulterados o haya contravenido con alguna disposición legal; el ente rector de hábitat y vivienda además de las acciones administrativas iniciará acciones civiles o penales a las que hubiera lugar; así como tampoco se obliga al pago del subsidio aun cuando éste haya sido designado como beneficiario.

CAPÍTULO III DE LOS SUBSIDIOS DEL TERCER SEGMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN I CRÉDITO HIPOTECARIO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 42.- Del tercer segmento de vivienda de interés social. - Para el tercer segmento de vivienda de interés social las personas interesadas, ecuatorianas; o extranjeras con residencia permanente, visas de protección internacional, de excepción o por razones humanitarias; podrán postular al crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.

Los postulantes deberán cumplir con todos los requisitos y documentación establecida por el ente rector de la política y regulación en materia financiera, así como, por la institución financiera o de la economía popular y solidaria en la que soliciten el crédito hipotecario.

SECCIÓN II CRÉDITO HIPOTECARIO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 43.- De la vivienda de interés público. - La vivienda de interés público es la primera y única vivienda adecuada destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado pueden alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia, pueden acceder a crédito hipotecario con tasa de interés preferencial y que no han recibido un beneficio similar previamente.

El valor máximo de las viviendas de interés público oscila entre los 178,01 SBU hasta los 229 SBU incluido el valor de las obras de urbanización; así como, el IVA generado en la adquisición local de bienes y/o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de vivienda.

Para el registro de proyectos Vivienda de Interés Público, el precio por metro cuadrado de construcción será menor o igual a 2.49 Salarios Básicos Unificados; para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada.

Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda registrar los desarrollos inmobiliarios de

vivienda de interés público.

La construcción de viviendas de interés público puede ser en terreno de propiedad del Estado o en terreno de propiedad del promotor/constructor.

Corresponde al ente rector de la política y regulación financiera determinar la tasa de interés preferencial y demás condiciones de acceso y crédito, propendiendo a la rapidez de la colocación y a la utilización de mecanismos de subrogación automática de créditos hipotecarios de construcción de proyectos inmobiliarios con créditos hipotecarios de adquisición de viviendas.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés público se realizará mediante las instituciones del sistema financiero nacional que otorguen el crédito hipotecario.

Los postulantes ecuatorianos; o extranjeros con residencia permanente, visas de protección internacional, de excepción o por razones humanitarias deberán cumplir con todos los requisitos y documentación establecidos por el ente rector de la política y regulación en materia financiera, así como, por la institución financiera o de la economía popular y solidaria en la que soliciten el crédito hipotecario.

CAPÍTULO IV VIVIENDA PROGRESIVA Y COMUNIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 44.- Vivienda Progresiva. – Es la vivienda de interés social la cual partiendo de un núcleo básico que permite su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, puede crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y espacios conforme las necesidades de crecimiento de la familia.

El núcleo básico de la vivienda progresiva podrá ejecutarse a través de los diferentes segmentos y subsidios establecidos para la vivienda de interés social.

La calificación de anteproyectos y el registro de proyectos cumplirán con los parámetros y requisitos definidos en este reglamento, así también, para la calificación de beneficiarios se deberá cumplir con los requisitos establecidos según el segmento y subsidio al que aplica.

Artículo 45.- De las comunidades productivas. - En los proyectos de vivienda de interés social en sus diferentes segmentos, se podrá desarrollar la modalidad de comunidades productivas, siempre que cumpla con la normativa local vigente.

Se entenderá como comunidades productivas a aquellos proyectos que generan una oportunidad de desarrollo territorial y fortalecen el ámbito económico, social y ambiental de determinadas comunidades que presentan dinámicas productivas con valor cultural, a fin de estimular emprendimientos comunitarios y generar un empleo digno para la zona, impulsando la interacción y potenciando el desarrollo físico e intelectual de todos los usuarios en articulación con otras carteras de estado y los gobiernos locales.

La calificación de anteproyectos y registro de proyectos cumplirán con los parámetros y

requisitos definidos en este reglamento, así también, para la calificación de beneficiarios se deberá cumplir con los requisitos establecidos según el segmento y subsidio al que aplica.

Para la implementación de las comunidades productivas se podrá suscribir contratos, convenios o acuerdos o formar alianzas a fin de alcanzar un desarrollo adecuado del proyecto.

CAPÍTULO V AUTOPRODUCCIÓN

Artículo 46.- Autoproducción de vivienda.- La autoproducción de vivienda se refiere a la producción de vivienda o componentes de hábitat a través de un proceso de gestión de suelo, planificación, y construcción, por parte de los beneficiarios y la comunidad que lo ejecutan sin fines de lucro; para la construcción, remodelación, ampliación o mejorar de su vivienda.

Artículo 47.- Componentes financiables.- Los componentes financiables para la autoproducción pueden ser:

- a. Asesoramiento, capacitación o acompañamiento técnico en el proceso de construcción, y/o;
- b. Materiales de construcción.

Para el otorgamiento de los componentes financiables, el ente rector de hábitat y vivienda podrá suscribir contratos, convenios, acuerdos, alianzas o cualquier otro instrumento que permita su ejecución.

Artículo 48.- Beneficiarios.- La autoproducción de vivienda podrá ser ejecutada en minga, por aquellas personas que habitan en el ámbito comunitario, cooperativo o vecinal, urbano o rural y que califiquen para recibir los incentivos para vivienda de interés social.

CAPÍTULO VI DEL DESISTIMIENTO DE LOS SUBSIDIOS

Artículo 49.- Del desistimiento. - Es la manifestación voluntaria del postulante o beneficiario de desistir al subsidio para vivienda de interés social.

Si la persona ha sido calificada como beneficiaria y desiste del subsidio, no podrá acceder a un nuevo subsidio o incentivo.

Lo establecido en la presente sección también será aplicable para el caso de desistimiento de los demás subsidios e incentivos previstos en este reglamento.

En estos casos se anulará la condición de beneficiario y el ente rector de hábitat y vivienda podrá calificar a un nuevo beneficiario para la entrega del subsidio o incentivo.

Artículo 50.- Del plazo para presentar el desistimiento al subsidio de construcción de

vivienda de interés social en terreno propio. - El beneficiario podrá desistir del subsidio hasta antes del inicio de la obra. Para el efecto, deberá presentar el desistimiento por escrito ante la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda.

La Dirección o la Coordinación de la unidad desconcentrada provincial o regional resolverá su aceptación en un término no mayor a diez (10) días a partir de la presentación de la solicitud y dispondrá la notificación al postulante o beneficiario que corresponda.

Artículo 51.- Del plazo para presentar el desistimiento al subsidio de construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado.- El postulante o beneficiario podrá desistir del subsidio hasta antes de la firma del acta de uso y ocupación de la vivienda. Para el efecto, deberá presentar el desistimiento por escrito ante la unidad desconcentrada provincial o regional, que corresponda.

La Dirección o la Coordinación de la unidad desconcentrada provincial o regional resolverá su aceptación en un término no mayor a diez (10) días a partir de la presentación de la solicitud y dispondrá la notificación al postulante o beneficiario.

Artículo 52.- Del plazo para presentar el desistimiento al subsidio parcial del Estado.- El beneficiario del subsidio parcial podrá desistir del mismo, antes de la celebración de la escritura pública, para lo cual, deberá notificar del particular a la unidad desconcentrada del ente rector de hábitat y vivienda.

Si en el plazo de doce meses, contados desde la notificación de reserva de recursos del fiduciario al beneficiario, no celebra la escritura de transferencia de dominio y/o constitución de hipoteca por parte del beneficiario, se entenderá como desistimiento tácito, en cuyo caso, la unidad desconcentrada emitirá el informe en el que conste este particular, a fin de liberar esos recursos.

CAPÍTULO VII DE LOS CASOS DE EMERGENCIA, DESASTRES DE ORIGEN NATURAL, CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR

SECCIÓN I SUBSIDIOS

Artículo 53.- De la persona damnificada. - Son damnificados aquellas personas identificadas, por el ente rector de la gestión de riesgos que, a causa de una emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, su vivienda ha sido afectada por el impacto directo del evento, que no tiene la capacidad propia para recuperar el estado de su vivienda, y, que requiere atención para su recuperación.

Artículo 54.- De los subsidios en caso de emergencia, desastres de origen natural, casos fortuitos o fuerza mayor. - El ente rector de hábitat y vivienda entregará un subsidio destinado a la construcción, reconstrucción, reparación o adjudicación de vivienda.

1. Para las reparaciones de viviendas recuperables el valor máximo de la inversión social

será de hasta 32 SBU.

2. Para la construcción o adjudicación de vivienda el valor máximo de la inversión social será de hasta 64 SBU.

Artículo 55.- Del levantamiento de información y el diagnóstico. - Una vez suscitada la emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco del sistema nacional descentralizado de gestión de riesgos, realizará un levantamiento de información que le permita contar con un diagnóstico que deberá abordar, al menos, los siguientes aspectos:

1. Estimación de daños de las viviendas afectadas, para lo cual se utilizará la metodología de inspección y evaluación visual rápida de estructuras post evento; o similar conforme el tipo de evento suscitado. A través del levantamiento del formulario de evaluación rápida de estructuras.

2. Condición socioeconómica de las personas damnificadas;

3. Situación jurídica de la tenencia de las viviendas afectadas;

4. Georreferenciación, clave catastral o ubicación de los predios afectados en relación a las zonas de riesgo; y,

5. Otra información que se considere pertinente.

Artículo 56.- Criterios de priorización para la atención a las personas damnificadas. - A partir del análisis del contenido del diagnóstico, el ente rector de hábitat y vivienda considerará los siguientes criterios de priorización para la atención de los damnificados:

1. Estimación del daño de la vivienda:

a. Vivienda que será construida en terreno propio o reubicación del damnificado y su núcleo familiar en vivienda ubicada en terreno fuera de riesgo: se le asignará un puntaje de 1/1

b. Vivienda que será reparada: se le asignará un puntaje de 0.5/1

c. Vivienda que no será atendida: se le asignará un puntaje de 0/1

2. Condición socioeconómica de los damnificados:

a. Extrema pobreza: se le asignará un puntaje de 1/1

b. Pobreza: se le asignará un puntaje de 0.5/1

c. No pobre: se le asignará un puntaje de 0/1

3. Situación jurídica de la propiedad de las viviendas afectadas:

a. Propietarios de la vivienda con escritura inscrita en el Registro de la Propiedad: se le asignará un puntaje de 2/2.

b. Posesionaria de la vivienda que cuenten con documento que certifique la posesión: se le asignará un puntaje de 2/2.

Si el damnificado no cuenta con ninguno de los documentos descritos en los literales precedentes, no podrá ser considerado hasta que se regularice la propiedad de la vivienda afectada de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

4. Ubicación de los predios afectados:

a. Predios ubicados en zonas seguras: se le asignará un puntaje de 1/1.

b. Predios ubicados en zonas de riesgo mitigable: se le asignará un puntaje de 0.5/1.

Si el predio está ubicado en zona de riesgo no mitigable, el damnificado y su núcleo familiar únicamente podrán acceder a otros de los subsidios de vivienda de interés social; cumpliendo los requisitos establecidos para el subsidio que postula.

5. Vulnerabilidades:

a. El jefe de hogar es una persona adulta mayor.

b. Familias que tengan bajo su protección y cuidado niñas, niños y adolescentes.

c. Mujeres embarazadas; para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud que respalde dicha condición.

d. Núcleos familiares que tengan una o más personas con discapacidad; para el efecto se deberá presentar el carné de discapacidad o el documento que haga sus veces.

e. Núcleos familiares que tengan bajo su protección y cuidado a una o más personas con enfermedades catastróficas, raras, huérfanas o de alta complejidad; para el efecto deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.

f. Núcleos familiares expuestos a situaciones de violencia sexual o doméstica, que consten en el Registro Único de Violencia (RUV), generado por el Ministerio de la Mujer y Derechos Humanos, o quien haga sus veces.

Al núcleo familiar damnificado se le asignará un puntaje de 1/1 por cada vulnerabilidad verificada.

Con el fin de establecer el orden de priorización para la atención a los damnificados, el ente rector de hábitat y vivienda realizará la suma de puntaje de los criterios de priorización.

En caso de que exista empate entre los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, el ente rector de hábitat y vivienda aplicará la potestad discrecional.

Artículo 57.- De los documentos para la entrega de subsidios por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - Previo a la entrega de subsidios se deberá contar con la siguiente documentación:

1. Ficha social de las personas que habitan la vivienda afectada, en la cual se especifique la condición de las personas que la habitan conforme el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda para el efecto. Esta ficha deberá ser llenada por el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente.
2. Informe técnico justificativo firmado por el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente del ente rector de hábitat y vivienda, la cual contendrá, como mínimo, la descripción de la condición actual de la vivienda con la determinación de la factibilidad de su reparación y/o reconstrucción; el análisis de los criterios de priorización de los damnificados; el detalle del puntaje obtenido en virtud de la aplicación de los criterios y la recomendación expresa de la asignación del subsidio o incentivo al damnificado y su núcleo familiar.
3. Certificado de riesgo u otro que haga sus veces, emitido por la autoridad competente.
4. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo, en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad del damnificado. Así también, podrá presentarse un certificado emitido por la autoridad legalmente competente en el que se certifique que el tiempo de posesión del inmueble es de al menos cinco años, y que se encuentra en posesión con el ánimo de señor o dueño.

En los casos que el bien inmueble sea de la propiedad de la comuna, podrá presentarse el certificado emitido por el Registro de la Propiedad, del cantón respectivo, en el que se deje constancia de que el bien inmueble es de propiedad de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad.

5. Declaración responsable firmada por el postulante de conformidad con el formulario emitido por el ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 58.- Del procedimiento. - Para la entrega de los subsidios regulados en este capítulo, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez que se cuente con los documentos requeridos, el servidor designado emitirá el informe de viabilidad técnica y social para la entrega del subsidio al beneficiario.
2. Si el informe es favorable, la Dirección o la Coordinación General Regional, en los casos que corresponda, en virtud de la recomendación establecida en el informe técnico y social, realizará la calificación del beneficiario y emitirá la correspondiente resolución.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, para su registro.

Artículo 59.- De las obligaciones de los damnificados que accedan al subsidio para construcción o reconstrucción de vivienda por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - En los casos en los que el beneficiario acceda al subsidio para adjudicación de vivienda, el acta de entrega recepción definitiva deberá contar con las siguientes obligaciones:

1. Prohibición de enajenar la vivienda por un periodo de diez (10) años contados a partir de la inscripción del título traslativo de dominio en el Registro de la Propiedad que corresponda;
2. Compromiso de dar buen uso y mantenimiento al inmueble y de destinarlo exclusivamente para vivienda; y,
3. Compromiso de pago de los servicios básicos, la alícuota y gastos comunales en caso de que corresponda.

Artículo 60. – De la atención en asentamientos humanos de hecho en casos de emergencia, desastres de origen natural, casos fortuitos o de fuerza mayor. - Los damnificados cuyas viviendas se encuentren en asentamientos humanos de hecho, deberán ser atendidas considerando lo siguiente:

1. Los damnificados que se encuentren en asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en zona segura o de riesgo mitigable, el gobierno autónomo descentralizado municipal pertinente, acorde a sus competencias, previamente deberá regularizar la tenencia del suelo para vivienda, de conformidad con lo señalado en la normativa local y nacional vigente. Posterior al proceso de regularización, los damnificados podrán ser considerados para los subsidios por emergencia, desastres de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor.
2. Para los damnificados que se encuentren en asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en zona de riesgo no mitigable, el gobierno autónomo descentralizado municipal pertinente, acorde a sus competencias, deberá declarar zonas de interés social para la construcción de proyectos de vivienda de interés social. Los damnificados podrán ser considerados para los subsidios por emergencia, desastres de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor.

Artículo 61.- De la atención a las emergencias, desastres de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - En cada emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de sus competencias, elaborará un plan de acción para la atención a la población afectada, considerando las particularidades de cada caso. Para el efecto, podrá trabajar en conjunto con los gobiernos autónomos descentralizados y demás entidades competentes.

SECCIÓN II INCENTIVO DESTINADO AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Artículo 62.- Del incentivo de arrendamiento por emergencia. – A los damnificados afectados por eventos ocasionados a causa de emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, se les podrá otorgar un incentivo para el arrendamiento, cuando su vivienda se encuentre categorizada como colapsada o inhabitable y que se encuentre

asentada en una zona declarada en situación de riesgo o afecta por emergencias y desastres por el ente competente en territorio.

Artículo 63.- De la temporalidad del incentivo. - Se otorgará por un período máximo de tres meses y será destinado a cubrir en todo o parte el valor de la vivienda que se use temporalmente, por parte del damnificado calificado como beneficiario por el ente rector de hábitat y vivienda. De manera excepcional, y en aquellos casos debidamente justificados, se podrá por una sola ocasión, otorgar nuevamente el incentivo por el mismo monto y periodo.

Artículo 64.- Del monto del incentivo. - Los damnificados calificados como beneficiarios del incentivo de arrendamiento por emergencia, podrán recibir un total de hasta 1.5 SBU. Este incentivo permitirá cubrir en todo o una parte, el valor por uso u ocupación del bien inmueble que usarán los damnificados.

El incentivo de arrendamiento, será considerado como parte de la inversión social por emergencia, desastres de origen natural, casos fortuitos o fuerza mayor, conforme las definiciones de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, así como lo que establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.

El valor a ser entregado por concepto del incentivo de arrendamiento por emergencia, será utilizado exclusivamente para cubrir el valor total o en parte del inmueble destinado para vivienda o solución de vivienda temporal, una vez que el beneficiario presente la documentación establecida en el presente instrumento.

Artículo 65.- De las condiciones generales.- Para la ejecución de las condiciones, el levantamiento de información y diagnóstico, los criterios de priorización, de los documentos para la entrega del subsidio por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, atención a los damnificados, del procedimiento de la entrega del incentivo y de los expedientes; se observará lo determinado en del Capítulo "*DE LOS CASOS DE EMERGENCIA, DESASTRES DE ORIGEN NATURAL, CASOS FORTUITOS O DE FUERZA MAYOR*" del presente reglamento.

Artículo 66.- De la documentación a presentarse para calificar como beneficiario. - Los postulantes del incentivo de arrendamiento por emergencia, deberán presentar a más de lo establecido en el presente reglamento, los siguientes documentos:

- a. Declaración responsable firmada por el beneficiario de conformidad con el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.
- b. Datos de identificación de propietario del inmueble donde se acogerá al damnificado.
- c. Certificado bancario del propietario del inmueble donde se acogerá al damnificado.
- d. Copia de escritura pública, pago de impuesto predial, planilla de servicios básicos o certificado de gravámenes que justifique la propiedad del inmueble donde se acogerá al damnificado.

Artículo 67.- Del procedimiento de calificación. - Se establece como procedimiento

para calificar el otorgamiento del incentivo de arrendamiento por emergencia:

1. Informe de Viabilidad Técnica y Social. - Las Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios o las Coordinaciones Generales Regionales en los casos que corresponda, conformarán el expediente con la documentación habilitante, en cumplimiento de los requisitos establecido en la norma. El servidor designado emitirá el informe de viabilidad técnica y social para la entrega del subsidio al beneficiario.

2. Resolución para calificación de beneficiario. – Si el informe técnico y social es favorable, la Dirección o la Coordinación General Regional, en virtud de la recomendación establecida en el informe, realizará la calificación del beneficiario y emitirá la correspondiente resolución.

3. Notificación. - Finalizado el procedimiento de calificación del beneficiario y realizado el procedimiento de diagnóstico, priorización y levantamiento de información desde las Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios o Coordinaciones Generales Regionales, se remitirá a la Subsecretaría de Vivienda, la resolución de calificación y expediente suscritos con los nombres de los beneficiarios, para elaboración del registro administrativo y seguimiento de la asignación del incentivo.

Artículo 68.- Procedimiento para la entrega del incentivo. - Para el pago del incentivo se deberá observar lo siguiente:

1. Contar con la Resolución de Calificación del beneficiario, emitida por las Coordinaciones Generales Regionales o las Direcciones de Oficina Técnica y Prestación de Servicios del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

2. Las Coordinaciones Generales Regionales o las Direcciones de Oficina Técnica y Prestación de Servicios del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, requerirán a los damnificados calificados, la entrega de los documentos que son requisitos para acceder a este incentivo y validarán que la documentación esté completa.

3. Las unidades desconcentradas remitirán a la Subsecretaría de Vivienda, la Resolución de Calificación y documentación digital habilitante (expediente) del damnificado, que incluirá el documento que viabilizará la ocupación del bien por tres meses conforme los lineamientos emitidos por la Subsecretaría de Vivienda.

4. La Dirección de Oficina Técnica y Prestación de Servicios o la Coordinación General Regional, o la Subsecretaría de Vivienda, solicitará a la Coordinación General Administrativa Financiera, la transferencia de recursos, una vez que se cumpla el procedimiento determinado en el presente reglamento y los lineamientos elaborados por la Subsecretaría de Vivienda.

5. La Coordinación General Administrativa Financiera o la unidad desconcentrada, realizará la transferencia de recursos a la cuenta del propietario de bien inmueble que acogerá al damnificado.

6. Los requisitos determinados en el presente artículo se presentarán para el primer pago correspondiente al incentivo. De manera excepcional y para un pago subsiguiente en los

casos que correspondan, únicamente se requerirá la solicitud por parte de las Coordinaciones Generales Regionales o las Direcciones de Oficina Técnica y Prestación de Servicios, la aprobación y validación de la Subsecretaría de Vivienda.

7. Toda la documentación original reposará en cada Oficina Técnica o Coordinación General Regional conforme corresponda, quienes serán los responsables y custodios de que esta información esté completa y en óptimas condiciones para efectos de pago y acciones posteriores de seguimiento y control.

Artículo 69.- Publicación de Información mediante mecanismos tecnológicos del ente rector de hábitat y vivienda. - Una vez que se cuente con la calificación de los damnificados, la Subsecretaría de Vivienda publicará/registrará en el SIIDUVI, o la plataforma informática que se defina para el efecto, el listado de los damnificados del incentivo de arrendamiento por emergencia.

CAPÍTULO VIII DE LOS CASOS DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y DE LA RELOCALIZACIÓN

SECCIÓN I DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHOS

Artículo 70.- De la atención en asentamientos humanos de hecho. - Las personas cuyas viviendas se encuentren en asentamientos humanos de hecho podrán ser atendidas considerando lo siguiente:

1. Las personas que se encuentren en asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en zona segura o de riesgo mitigable, el gobierno autónomo descentralizado municipal pertinente, acorde a sus competencias, deberá regularizar la tenencia del suelo para vivienda, de conformidad con lo señalado en la normativa local y nacional vigente.

Posterior al proceso de regularización las personas podrán ser consideradas para los subsidios para la vivienda de interés social.

2. Las personas que se encuentren en asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en zona de riesgo no mitigable o de protección natural o cultural, el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano pertinente, acorde a sus competencias, deberá designar y declarar zonas de interés social para un proceso de regularización física y legal, en las cuales se podrá construir proyectos de vivienda de interés social. Estas personas, podrán solicitar uno de los subsidios para vivienda de interés social.

SECCIÓN II DE LA RELOCALIZACIÓN

Artículo 71.- Relocalización. - El núcleo familiar que posea una sola vivienda propia a nivel nacional, y se encuentre en una zona de riesgo no mitigable declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, cuya condición socioeconómica no le permita adquirir o construir una vivienda en otro lugar, podrá solicitar uno de los subsidios de vivienda de interés social.

Artículo 72.- Criterios de priorización. - El ente rector de hábitat y vivienda utilizará como criterios de priorización de los postulantes para vivienda por efecto de relocalización, los previstos en esta norma para vivienda de interés social.

TÍTULO III DEL USO Y OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 73.- Uso y ocupación. - La vivienda de interés social, está destinada a satisfacer la necesidad de vivienda; en caso que el beneficiario destine a usos inadecuados, se encuentre deshabitada, arrendada, o cedida a título gratuito u oneroso, entre otros casos, estará sujeto al régimen sancionador o la reversión, según corresponda, de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y en este reglamento.

Artículo 74.- Convivencia armónica y solidaria entre los habitantes. - En caso de viviendas de interés social construidas en terreno de propiedad del Estado, el ente rector de hábitat y vivienda, a través de, las unidades desconcentradas, en coordinación con otras entidades del Estado, promoverá procesos de capacitación y sensibilización sobre prácticas para autogestión y convivencia armónica y solidaria entre los habitantes, así como el mantenimiento de las áreas comunes.

Artículo 75.- Corresponsabilidad de los beneficiarios. - Los núcleos familiares beneficiarios de subsidios e incentivos serán corresponsables del mantenimiento de sus viviendas y de las áreas comunes, así también, estarán comprometidos a participar activamente en las iniciativas que promuevan la producción social del hábitat.

Artículo 76.- Seguimiento y control.- Las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda, durante el tiempo de prohibición de enajenar, realizarán el seguimiento y control del uso y ocupación de la vivienda de interés social, en base a un cronograma anual o requerimientos ciudadanos, lo cual se consignará en el formulario establecido para el efecto, cuya información será registrada en el Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda- SIIDUVI, o la plataforma informática que se defina para el efecto.

TÍTULO IV DE LOS INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I INCENTIVOS PARA AMPLIACIONES, REMODELACIONES Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Artículo 77.- Del incentivo para ampliaciones, remodelaciones y mejoramiento de vivienda. - Es el incentivo destinado a ampliar y/o adecuar las viviendas que requieren crecimiento de superficie, reparaciones, recuperaciones o remodelaciones similares que mejoren la calidad de vida de los habitantes. Estos incentivos podrán ser ejecutados en el marco de los planes, programas y proyectos desarrollados por el ente rector de hábitat y vivienda.

El monto máximo al que podrá acceder el núcleo familiar beneficiario, respecto de las fases o entregas parciales de los distintos incentivos correspondientes a ampliación,

remodelación y/o mejoramiento, será de hasta 15 SBU. Dicho valor incluirá los trámites administrativos previos a la entrega de incentivos de ampliación, remodelación y/o mejoramiento.

Artículo 78.- Ampliación. - Es la construcción de un área adicional a las existentes, cuando exista hacinamiento o requiera de un área social o de servicio.

a. Se considera que un hogar está hacinado, si cada uno de los dormitorios con los que cuenta la vivienda, sirve en promedio a un número de miembros mayor a tres personas, de acuerdo con la INEC (2020).

b. Se considera que requiere de un área social o de servicio, cuando la vivienda no cuenta con: sala, comedor, cocina, cuarto de baño o área de lavado y secado.

Artículo 79.- Tipos de ampliación. - Existen dos tipos de ampliación:

a. Habitación. – Aquella que sirve de complemento a las áreas ya existentes en la vivienda, que está destinada a fungir como dormitorio, área social o de servicios y que deberá contar con las instalaciones correspondientes.

b. Cuarto de baño. – Es la adaptación de un cuarto en la vivienda, que cuenta con todas sus piezas sanitarias y griferías que, además de prever un material hidrófugo para el piso y pared de las zonas húmedas, cuenta con todo el sistema de tuberías hasta la red de la vivienda y con instalaciones eléctricas.

Artículo 80.- Remodelación. - Es la adecuación de la vivienda mediante la reparación o mejoramiento destinado a mejorar las condiciones de habitabilidad y seguridad de la vivienda.

Artículo 81.- Tipos de remodelación. - Las remodelaciones o reparación de la vivienda son:

a. Reforzamiento estructural. - Comprende el análisis de los elementos estructurales dentro de una vivienda, que no se encuentre en eminente colapso y de existir un problema se aplicará un reforzamiento estructural.

b. Cambio de cubierta. - Consiste en el cambio del elemento constructivo que protege a la vivienda en la parte superior de la intemperie y factores externos, que no sea un entrepiso o cubierta de hormigón armado por deterioro y disfuncionalidad. El material a usarse en la intervención debe contar con aislamiento acústico y térmico, la estructura que sostiene la cubierta debe garantizar su buen funcionamiento.

c. Reemplazo de piso. - Consiste únicamente en el cambio del piso de tierra por otro de acuerdo con la región geográfica, con un contrapiso, que garantice resistencia y durabilidad.

d. Obras para mejoramiento o terminación de la vivienda. - Comprende el cambio, reparación o la instalación, en caso de no existir, puertas y ventanas con sus respectivos accesorios, así como la instalación de revestimientos en: paredes, pisos, paredes en baños,

división de ambientes o de ser el caso adecuaciones tales como: el enlucido, revocado, pintura de paredes, entre otros que permitan finalizar la construcción de la vivienda.

Artículo 82.- Orden de prioridad. - Para aplicar el incentivo de remodelaciones se observará la siguiente priorización:

- a. Reforzamiento estructural, condicionado al costo del incentivo y que la vivienda no se encuentre en eminente colapso.
- b. Cambio de cubierta.
- c. Reemplazo de piso.
- d. Obras para el mejoramiento o terminación de la vivienda.

En todos los casos el orden de prioridad podrá variar en base al análisis técnico realizado al ingresar la solicitud para la aplicación de cualquiera de los incentivos de remodelación.

Artículo 83.- Vivienda Productiva. - Dentro del incentivo de ampliación, remodelación y mejoramiento de vivienda, se considerará a la vivienda productiva, con el objeto de crear o mejorar espacios productivos dentro de la vivienda para el desarrollo de actividades económico - productivas familiares. Estos espacios productivos no deberán ocasionar hacinamiento ni disminuir las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda.

La vivienda productiva priorizará la mejora de la apariencia física y funcionalidad del espacio al interior y/o exterior de la vivienda, con el objetivo de aumentar su atractivo para los clientes y mejorar su capacidad para generar ingresos.

Artículo 84.- Requisitos para postular. - Son los siguientes:

1. El postulante y su núcleo familiar serán ecuatorianos o extranjeros residentes permanentes, con domicilio en el Ecuador, y, cumplir con una calificación máxima de hasta 60 puntos, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social.
2. En el caso de poseer otros inmuebles a nivel nacional, accederá al incentivo, siempre que solo uno de ellos sea destinado para vivienda.
3. Se podrá entregar incentivos para ampliaciones, remodelaciones y mejoramiento al titular del derecho por medio de un familiar hasta el segundo grado de consanguinidad donde resida el postulante, conforme así lo justifique.

Artículo 85.- De la documentación para postular. - Para postular a los incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda, se deben presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su núcleo familiar;

2. Declaración responsable de conformidad con el formato emitido por el ente rector de hábitat y vivienda;
3. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que la vivienda no está ubicada en zona de riesgo no mitigable; y,
4. Certificado del Registro de Propiedad del cantón respectivo, en el que se certifique la posesión del inmueble donde se implementará el incentivo.

Artículo 86.- Del procedimiento para la calificación de las personas beneficiarias. -Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente procederá a analizar y verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita presentar para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, el servidor designado del área técnica y social, procederá a realizar la inspección y validación de la vivienda del postulante.
3. Realizada la inspección y validación de la vivienda del postulante, el servidor designado emitirá el informe de viabilidad técnica y social para calificar al postulante como beneficiario del incentivo.
4. La Dirección o la Coordinación de la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda, con sustento en el informe técnico de inspección para incentivos y la recomendación favorable del informe de viabilidad social, resolverá la calificación del postulante como persona beneficiaria del incentivo para ampliación y remodelación de vivienda y notificará a la persona beneficiaria.

Artículo 87.- De la entrega de los incentivos. - La entrega de incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda, se suscribirán físicamente, los siguientes documentos:

1. Suscrita el acta de recepción provisional de la obra, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda, por el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda, el contratista y el beneficiario;
2. Suscrito el acta de recepción definitiva de la obra, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda celebrada entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda.

La entrega de estos incentivos se podrá realizar en fases y/o entregas parciales, en función del orden de prioridad definido por las necesidades de la vivienda y conforme los lineamientos que emita la Subsecretaría de Vivienda.

CAPÍTULO II

INCENTIVOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y/O EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS

Artículo 88.- De los incentivos para la implementación y/o equipamientos de servicios. - Es el incentivo destinado para implementar obras y/o equipamientos para almacenamiento de agua segura, saneamiento ambiental e instalaciones internas de energía. Este incentivo está destinado a viviendas construidas en terreno del beneficiario conforme lo dispuesto en este reglamento.

El valor máximo del incentivo será de hasta 12 SBU.

Artículo 89.- Requisitos para postular. - Los requisitos para postular a los incentivos para la prestación de servicios públicos son los siguientes:

1. El postulante será ecuatoriano o extranjero residente permanente, domiciliado en el Ecuador;
2. El postulante y su núcleo familiar deben cumplir con una calificación máxima de hasta 60 puntos, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social; y,
3. El postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de otro inmueble a nivel nacional, salvo de aquel en el cual se va a utilizar el incentivo.

Artículo 90.- De la documentación para postular. - Para postular a los incentivos para la prestación de servicios públicos, se deberán presentar los siguientes documentos:

- a. Cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su núcleo familiar;
- b. Declaración responsable conforme el formato establecido por el ente de hábitat y vivienda;
3. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es propiedad del postulante, y/o certificado emitido por la autoridad competente en el que se certifique la posesión del inmueble donde se implementará el incentivo; y,
4. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que la vivienda no está ubicada en zona de riesgo no mitigable.

Artículo 91.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios. - Para la calificación del postulante como persona beneficiaria de los incentivos para la implementación y/o equipamientos de servicios, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente procederá a analizar y verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita presentar para efectuar la postulación.

2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, las o los servidores competentes de las áreas técnica y social, procederán a realizar la inspección y validación de la vivienda del postulante.

3. Realizada la inspección y validación de la vivienda del postulante, las o los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar al postulante como beneficiario o beneficiaria del incentivo.

4. En el ámbito del ejercicio de sus atribuciones y competencias, la Dirección o la Coordinación General Regional emitirá la resolución de calificación del beneficiario, con base al informe técnico y social debidamente motivado. Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda para su registro.

Artículo 92.- De la entrega del incentivo para la implementación y/o equipamientos de servicios. - Para la implementación y/o equipamientos de servicios, se suscribirán físicamente, los siguientes documentos:

1. Suscrito el acta de recepción provisional de la obra, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda, por el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda, el contratista y el beneficiario;

2. Suscrito el acta de recepción definitiva de la obra, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda celebrada entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda.

CAPÍTULO III

INCENTIVOS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PUEBLOS Y NACIONALIDADES DEL ECUADOR EN TERRENOS COMUNITARIOS Y/O ASOCIATIVOS

Artículo 93.- De los pueblos y nacionalidades. - Las personas miembros de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades del Ecuador que habitan en territorios comunitarios o de propiedad comunal, podrán acceder al incentivo destinado a la construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda que busca la construcción participativa de la comunidad en viviendas adaptadas a su cosmovisión, a su entorno ambiental y natural.

Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades del Ecuador podrán aplicar a un subsidio de hasta 64 SBU para vivienda nueva y un incentivo de hasta 15 SBU para ampliación y remodelación de vivienda.

En el caso que las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades no sean dueñas del suelo, los gobiernos autónomos descentralizados competentes procederán a la legalización de la tenencia del suelo, conforme la normativa pertinente.

Artículo 94.- Requisitos para postular. - Los requisitos para postular a este incentivo son los siguientes:

1. El postulante será ecuatoriano y pertenecer a una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad del Ecuador;
2. El postulante y su núcleo familiar deben cumplir con una calificación máxima de hasta 60 puntos, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social, y;
3. El postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de otro inmueble a nivel nacional. Para el efecto, se considerarán las distintas modalidades de propiedad o posesión de tierras comunitarias o propiedades comunales.

Artículo 95.- Documentos. - Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades para acceder a los incentivos presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al ente rector de hábitat y vivienda por parte del representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad, con el listado de los postulantes de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. La representación legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad deberá acreditarse mediante certificación emitida por autoridad competente.
2. Presentación de la cédula de ciudadanía del representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad, así como, de los posibles beneficiarios y su núcleo familiar.
3. Declaración responsable conforme al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.
4. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. También se podrá presentar otra documentación emitida por autoridad competente, que certifique la propiedad comunitaria del terreno, o una copia certificada de la escritura global de comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad.
5. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable.
6. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón o una copia de la escritura global de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad.

Artículo 96.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente, procederá a analizar y verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como de la documentación que se necesita presentar para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, los servidores

designados de las áreas técnica y social, procederán a realizar la inspección y validación del terreno respectivo.

3. Realizada la inspección y validación del terreno del postulante, los servidores designados emitirán el informe de viabilidad técnica y social, para calificar al postulante como beneficiario del incentivo.

4. La Dirección Provincial o Coordinación General Regional, en los casos que corresponda, en virtud de la recomendación favorable establecida en el informe técnico y social justificativo, en el ámbito del ejercicio de sus atribuciones y competencias, realizará la calificación del beneficiario y emitirá la correspondiente Resolución. Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda y al beneficiario o al representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad para su registro.

CAPÍTULO IV DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE GALÁPAGOS

Artículo 97.- Del Régimen Especial de Galápagos. - Los ecuatorianos nacidos y domiciliados en la provincia de Galápagos y que se encuentren en situación de pobreza y/o vulnerabilidad, podrán acceder al incentivo destinado a la construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda en el marco de los programas que impulse el ente rector de hábitat y vivienda, hasta por un valor de 102 SBU.

El valor del incentivo será variable en relación con los materiales utilizados en la construcción de las viviendas, así como en el transporte requerido para el acceso a los términos u otras condiciones y necesidades identificadas, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los programas de vivienda de interés social que se impulsen en la provincia de Galápagos observarán las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos y su Reglamento, respecto a la construcción de infraestructura estratégica.

Artículo 98.- Construcción de infraestructura estratégica. - La autoridad ambiental nacional autorizará la construcción dentro del Parque Nacional Galápagos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Cuando la propuesta del proyecto de vivienda de interés social haya sido calificada como "estratégica" por el Pleno del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la Provincia de Galápagos.
2. Los proyectos de vivienda se implanten en las islas pobladas y se acojan a las directrices del Plan de Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos.
3. Se cuente con el informe de viabilidad técnica de la Dirección del Parque Nacional Galápagos, el cual incluirá el análisis de riesgos y resultados de un estudio de impacto ambiental.

4. Se cuente con los permisos respectivos, emitidos por la autoridad competente.

Artículo 99.- Requisitos para postular. - El postulante será ecuatoriano, nacido y domiciliado en la provincia de Galápagos, deberá cumplir con los siguientes requisitos establecidos en el subsidio o incentivo para el que aplica.

Artículo 100.- De la documentación para postular. - Para postular al incentivo para construcción, recuperación o mejoramiento de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, el postulante deberá presentar la documentación de acuerdo al subsidio o incentivo para que aplica.

Artículo 101.- Del procedimiento para la calificación de los beneficiarios. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado de la Subsecretaría de Vivienda procederá a llenar la ficha de postulación, analizará y verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente reglamento.

2. Si cumple los requisitos y documentación, los servidores designados emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar al postulante como beneficiario. Dicho informe deberá ser aprobado por la dirección de la unidad pertinente de la Subsecretaría de Vivienda.

3. El subsecretario de vivienda, en virtud de la recomendación del informe de viabilidad técnica y social, resolverá la calificación del postulante como beneficiario y le notificará con el acto administrativo.

TÍTULO V

DE LOS CASOS DE EXCEPCIÓN DE APLICACIÓN DEL REGISTRO SOCIAL

Artículo 102.- De los casos de excepción del registro social. - Son casos de excepción de aplicación del registro social los siguientes:

1. Héroe y heroína.

2. Sentencia ejecutoriada.

3. Beneficiarios de planes, programas y proyectos para prevenir la desnutrición crónica infantil.

4. Casos médicos identificados por el ente rector de la salud pública, relacionados con el vectorial de la enfermedad de Chagas.

CAPÍTULO I

DE LOS HÉROES Y HEROÍNAS

Artículo 103.- De los héroes y heroínas. - Las personas declaradas como héroes y heroínas por parte del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social o la entidad competente, podrán acceder a vivienda de interés social.

Si la vivienda se construye en terreno propio tendrá un valor de hasta de 44 SBU.

Si la vivienda se construye en terreno de propiedad del Estado tendrá un valor de hasta 64 SBU.

Las personas declaradas como héroes y heroínas que pertenezcan a un pueblo o nacionalidad, podrán acceder a los subsidios antes señalados, en los territorios considerados como propiedad comunitaria.

Se priorizará a los héroes y heroínas cuya condición socioeconómica requiera de apoyo del Estado y que no posean vivienda.

Artículo 104.- Requisitos. - Presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al ente rector de hábitat y vivienda, de conformidad al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.
2. Resolución emitida por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social o la entidad competente en la cual se la haya declarado héroe o heroína.
3. Cédula de ciudadanía.
4. Para la vivienda de interés social construida en terreno propio:
 - a. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad del postulante;
 - b. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
 - c. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.
5. En caso de que se construya en terreno de propiedad del Estado se adjuntará adicionalmente, la declaración responsable de conformidad al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 105.- Del procedimiento. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez que se cuente con los documentos requeridos, los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica y social, para la entrega del subsidio a la persona beneficiaria.
2. La Dirección o la Coordinación General Regional en los casos que corresponda, en virtud de la recomendación favorable establecida en el informe técnico y social justificativo, en el ámbito del ejercicio de sus atribuciones y competencias, realizará la calificación del beneficiario y emitirá la Resolución. Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda y al beneficiario, para su

registro.

CAPÍTULO II DE LAS SENTENCIAS

Artículo 106.- Del cumplimiento de sentencias. - El ente rector de hábitat y vivienda entregará los subsidios o incentivos de vivienda de interés social de conformidad a lo dispuesto mediante sentencia ejecutoriada emitida por autoridad jurisdiccional competente. En caso de disponerse el otorgamiento de vivienda con subsidio total, los montos máximos de la vivienda estarán de conformidad a lo establecido para el primer segmento de vivienda de interés social.

Artículo 107.- Procedimiento. - Las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda son responsables de ejecutar la sentencia ejecutoriada emitida por autoridad jurisdiccional competente, para lo cual, se requerirá únicamente la sentencia legalmente notificada.

CAPÍTULO III DE LOS BENEFICIARIOS DE PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA PREVENIR LA DESNUTRICIÓN CRÓNICA INFANTIL Y PERSONAS CON ENFERMEDAD DE CHAGAS

Artículo 108.- Beneficiarios de planes, programas y proyectos para prevenir la desnutrición crónica infantil. - Aquellas personas identificadas dentro de planes, programas y proyectos para prevenir la desnutrición crónica infantil, podrán ser beneficiarios de subsidios e incentivos de vivienda de interés social que aporten al cumplimiento de los fines u objetivos del plan, programa o proyecto.

Artículo 109.- Requisitos. – Los postulantes presentarán los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de conformidad al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.
2. Declaración responsable conforme al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.
3. Cédula de ciudadanía o identidad de los beneficiarios;
4. Para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario:
 - a. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad del postulante;
 - b. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
 - c. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

5. En caso de ser poseedores del inmueble en el cual se encuentran asentados, podrán presentar una certificación emitida por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano competente, en la que conste que el predio no se encuentra en terrenos municipales y/o en zona de riesgo no mitigable.

En consideración a la condición socioeconómica o situación de vulnerabilidad del núcleo familiar, se podrá establecer condiciones particulares para el otorgamiento de incentivos que aporten al cumplimiento de los fines u objetivos del plan, programa o proyecto para la prevención de la desnutrición crónica infantil, para esto se establecerán acuerdos o convenios con el o los entes rectores o ejecutores en los que se determinen las excepciones de esta inversión social.

Artículo 110.- Beneficiarios de los casos médicos con el vectorial de la enfermedad de Chagas. - Serán beneficiarios de los subsidios o incentivos que ejecuta el ente rector de hábitat y vivienda, aquellos núcleos familiares que tengan bajo su protección y cuidado a una o más personas identificadas por el ente rector de la salud pública, con la enfermedad de Chagas.

Artículo 111.- Requisitos. - Los postulantes presentarán los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de conformidad al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.

2. Certificación emitida por el ente rector de la salud pública que indique que el postulante padece de la enfermedad de Chagas.

3. Declaración responsable conforme al formato por el ente rector de hábitat y vivienda.

4. Cédula de ciudadanía o identidad de los beneficiarios;

5. Para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario:

a. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad del postulante;

b. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,

c. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

6. En caso de ser poseedores del inmueble en el cual se encuentran asentados, podrán presentar una certificación emitida por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano competente, en la que conste que el predio no se encuentra en terrenos municipales y/o en zona de riesgo no mitigable.

En consideración a la condición socioeconómica o situación de vulnerabilidad del núcleo familiar, se podrá establecer condiciones particulares para el otorgamiento de incentivos

que aporten al cumplimiento de planes, programas o proyectos que tengan entre sus fines u objetivos prevenir o atender el Chagas, para esto se establecerán acuerdos o convenios con el ente rector de la salud pública en los que se determinen las excepcionalidades de esta inversión social.

Artículo 112.- De la presentación de requisitos para acceder a los subsidios e incentivos de vivienda. - Los postulantes observarán las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec, para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.
2. Presencialmente en las oficinas del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda planta central o en las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda.
3. Derivación desde la Presidencia de la República, Vicepresidencia de la República, u otras instituciones públicas en las cuales se ejecutan planes, programas o proyectos para prevenir la desnutrición crónica infantil, o, por el ente rector de la salud pública, cuando se identifican personas con la enfermedad de Chagas.

Artículo 113.- Del procedimiento. - Para la entrega de los subsidios o incentivos se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez que se cuente con los requisitos establecidos para cada caso, los gestores sociales y/o técnicos de hábitat y vivienda o quien haga sus veces, en las Coordinaciones Generales Regionales o las Direcciones de Oficina Técnica y Prestación de Servicios a nivel nacional, emitirán el informe de viabilidad técnica para la entrega del subsidio o incentivo para el beneficiario.
2. La dirección o coordinación de la unidad desconcentrada en virtud de la recomendación favorable establecida en el informe técnico justificativo, resolverá la entrega del subsidio o incentivo que corresponda a la persona beneficiaria.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda para su registro. La asignación del subsidio o incentivo procederá conforme la disponibilidad presupuestaria del ente rector de hábitat y vivienda.

TÍTULO VI DE LA DEFINICIÓN, DEL PROCEDIMIENTO, CALIFICACIÓN Y REGISTRO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO.

CAPÍTULO I DEL REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO

Artículo 114.- Del registro de Proyecto de Vivienda. - Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda la calificación de anteproyectos o registro de proyectos de vivienda de interés social e interés público, de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento.

SECCIÓN I DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 115.- Del procedimiento simplificado para la obtención de registro de vivienda de interés social. - Para la obtención del registro de vivienda de interés social, en todos sus segmentos, se observará un procedimiento simplificado conformado por las siguientes fases:

1. Fase de obtención de informe previo o su equivalente de conformidad con la normativa y nomenclatura vigente.
2. Fase de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social.
3. Fase de obtención de permisos municipales o metropolitanos o títulos habilitantes equivalentes, de conformidad con la normativa y nomenclatura vigente.

Artículo 116.- Consideraciones para el registro de vivienda de interés social. - En relación con los proyectos de vivienda de interés social se deberá considerar lo siguiente:

1. De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, mediante el uso de la declaración responsable, el promotor/constructor debe comprometerse a proveer información verificable sobre el anteproyecto o proyecto y dar fiel cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable.
2. El costo de la vivienda de interés social deberá cumplir con los valores establecidos en el Reglamento de Vivienda de Interés Social y este reglamento. Las viviendas de interés social no podrán ser comercializadas por un valor superior en ninguna circunstancia ni modalidad.
3. En los casos que un gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no hubiere reportado al ente rector de simplificación de trámites alguno de los trámites administrativos a los que se refiere el artículo anterior o incumpla al brindar respuesta a su requerimiento dentro de los plazos de ley, aquello no podrá ser imputable al solicitante del servicio, ni constituirá motivo para impedir el acceso a los derechos previstos en este instrumento.

En los casos descritos en el inciso anterior, para continuar el proceso administrativo ante el ente rector de hábitat y vivienda, bastará haber solicitado el permiso, título habilitante o la prestación del servicio, en los términos previstos en este reglamento y su respuesta en los términos de este artículo y demás normativa aplicable.

SECCIÓN II FASE DE OBTENCIÓN DE INFORME PREVIO O SU EQUIVALENTE

Artículo 117.- De la solicitud del informe previo. - Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras interesadas en presentar proyectos de vivienda de interés social deberán solicitar al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano respectivo la emisión de un informe previo o su equivalente, relativo al predio donde se va a desarrollar el anteproyecto.

Artículo 118.- Del informe previo o su equivalente. - Es el documento emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano en el que se detalla información básica sobre las especificaciones obligatorias que aplican al predio y que deben observarse previo al desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social.

El informe previo se entenderá como la línea de fábrica, el informe de regulación municipal o metropolitana o el equivalente que contenga la información solicitada.

Este informe deberá ser emitido en el término máximo de diez (10) días contados a partir de la presentación de la solicitud por parte de la persona interesada.

Artículo 119.- Contenidos mínimos del informe previo o su equivalente. - El informe previo o su equivalente, emitido por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberá contener, al menos, la siguiente información:

1. Datos del propietario del predio.
2. Datos del predio: Número de predio, número de clave catastral, área (m²), provincia, cantón, parroquia, sector o barrio, calle principal y calle secundaria, ubicación geo referenciada - Datum WGS84.
3. Datos de regulaciones municipales aplicables al predio: COS%; COS TOTAL%; uso principal del suelo, altura y retiros.
4. Datos de afectaciones: Derechos de vía, servidumbres, líneas de alta tensión, oleoductos, acueductos, residuales, cursos de agua, bordes de quebrada e indicación expresa de que el predio no se encuentra en zona de riesgo no mitigable.

SECCIÓN III

FASE DE CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 120.- Del registro como promotor / constructor. - Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, interesadas en desarrollar anteproyectos de vivienda de interés social, previo a su calificación, deberán registrarse como promotor/constructor en el sitio web del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec

Para acceder al registro, el promotor/constructor no debe mantener deudas u obligaciones pendientes con el Servicio de Rentas Internas (SRI), Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Servicio Nacional de Contratación Pública (SERCOP) y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

Una vez validada la información el sistema automáticamente generará el "certificado de registro de promotor/constructor" y las claves de acceso necesarias para el proceso de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social.

Artículo 121.- Derechos de subvención para el promotor/constructor. - Para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social, podrá registrarse como

promotor/constructor y tener derechos a la subvención en los siguientes casos:

1. Cuando el terreno sea propiedad del beneficiario y el proyecto consta de una sola vivienda.
2. En el caso de ser dos o más viviendas, el promotor/constructor deberá ser el propietario del terreno.

Artículo 122.- De la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social. - La calificación de anteproyectos de vivienda de interés social es el procedimiento mediante el cual, el ente rector de hábitat y vivienda registra la información presentada por el promotor/constructor solicitante sobre el anteproyecto de vivienda de interés social.

La calificación de anteproyectos de vivienda de interés social en ningún caso sustituye ni implica el ejercicio de las competencias, facultades o atribuciones que tienen los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos con relación a la aprobación de proyectos de edificación o urbanización en su territorio.

Asimismo, la calificación no constituye documento habilitante para el trámite de devolución del IVA ni para el cobro o recaudación de anticipos de ninguna naturaleza a potenciales beneficiarios.

Artículo 123.- De la documentación habilitante para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social. - Para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social los promotores/constructores deberán ingresar al sitio web: www.habitatyvivienda.gob.ec, en el apartado "*Calificación de desarrollos inmobiliarios de vivienda VIS*" y cargar la siguiente documentación:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable (ANTVIS) para la calificación de anteproyectos.
2. Adjuntar el informe previo emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.

En caso que no se hubiera emitido dicho informe en el término previsto, se adjuntará la constancia de la solicitud con fecha de al menos diez (10) días laborables previos a la calificación del anteproyecto.

3. Adjuntar croquis de la ubicación de la vivienda / proyecto, en formato digital PDF.
4. Adjuntar implantación del proyecto en formato digital PDF.

Artículo 124.- Del procedimiento de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social. - Una vez cumplida la "*Calificación de desarrollos inmobiliarios de vivienda VIS*" se procederá a validar la información por el ente rector de hábitat y vivienda; y, de no existir observaciones, se emitirá la calificación del Anteproyecto de Vivienda de Interés Social.

La notificación al promotor/constructor se realizará a través del sistema y/o al correo electrónico señalado para el efecto.

Artículo 125.- Del control posterior. - La Subsecretaría de Vivienda, a través de la dirección designada para el efecto, realizará un control de todos los trámites ingresados en la plataforma.

Se verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada de manera posterior al ingreso dentro de siete (7) días término, una vez ingresado el trámite.

Si la documentación no cumple con los requisitos dispuestos en este reglamento o se encontrará incompleta, el servidor designado solicitará al promotor/constructor la subsanación de las observaciones realizadas a los requisitos o los documentos, mediante notificación al correo electrónico registrado por el promotor/constructor dentro del plazo de cinco (5) días.

En caso de que el promotor/constructor incumpla con la subsanación, será notificado por el servidor designado a través del correo electrónico con la insubsistencia del trámite; no obstante, una vez cumpla con las observaciones podrá ingresar un nuevo proceso de registro.

En caso de identificar documentación o información falsa, el ente rector de hábitat y vivienda notificará a las autoridades pertinentes.

SECCIÓN IV

FASE DE OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS MUNICIPALES O METROPOLITANOS

Artículo 126.- De la obtención de los permisos habilitantes. - Sin perjuicio de la normativa legal y reglamentaria aplicable, para la obtención de permisos municipales o metropolitanos, el promotor/constructor deberá presentar, al menos, los siguientes documentos:

1. Solicitud del promotor/constructor para la obtención de permisos de conformidad con el formato establecido en el presente reglamento.
2. Copia del certificado de calificación del anteproyecto de vivienda de interés social emitido por el ente rector de hábitat y vivienda.
3. La documentación o información requerida por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, que permita verificar, lo siguiente:
 - a. Que el predio se encuentre en zonas establecidas por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano donde pueda conceder el permiso o licencia de construcción o su equivalente; y que no se encuentre en zona de riesgo no mitigable.
 - b. Que cuente con la disponibilidad o factibilidad de servicios básicos, excepto para el caso de las viviendas que requieran el incentivo de prestación de servicios públicos.
 - c. Que el diseño y construcción de viviendas y espacios comunales cumplan con las normas mínimas de diseño y construcción establecidas en las ordenanzas respectivas.

d. Que el proyecto cumpla con lo establecido en las normas técnicas NEC e INEN correspondientes.

Una vez presentada la información respectiva, realizará el trámite respectivo al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano para el permiso o licencia de construcción o su equivalente.

El promotor/constructor deberá notificar al ente rector de hábitat y vivienda sobre la obtención del permiso o licencia de construcción o su equivalente, para lo cual utilizará la herramienta informática que conste en la página web www.habitatyvivienda.gob.ec.

En caso que existan modificaciones al permiso o licencia de construcción o su equivalente, se deberá notificar del particular al ente rector de hábitat y vivienda.

SECCIÓN V

FASE DE REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 127.- De las consideraciones para el registro de proyectos de vivienda de interés social. - En relación con el registro de proyectos de vivienda de interés social se deberá considerar lo siguiente:

1. Toda la información que se presente deberá enmarcarse al mismo proyecto.
2. De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, mediante el uso de la declaración responsable el promotor/constructor debe comprometerse a proveer información verificable sobre el proyecto y dar fiel cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable.

Artículo 128.- Del registro de proyectos de vivienda de interés social. - El registro de proyectos de vivienda de interés social es el procedimiento mediante el cual el ente rector de hábitat y vivienda registra la información presentada por el promotor/constructor solicitante sobre el proyecto de vivienda de interés social.

El registro de proyectos de vivienda de interés social en ningún caso sustituye ni implica el ejercicio de las atribuciones que tiene la entidad reguladora en materia financiera ni las entidades financieras al respecto.

Asimismo, tampoco implica el ejercicio de las competencias que tienen los gobiernos autónomos descentralizados, municipales o metropolitanos, en relación con la aprobación de proyectos de edificación y/o urbanísticos en su territorio.

Artículo 129.- De la documentación habilitante para el registro de proyectos de vivienda de interés social. - Para el registro de proyectos de vivienda de interés social, los promotores/constructores deberán ingresar al sitio web: www.habitatyvivienda.gob.ec y cargar la siguiente documentación:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable (PROVIS) para registro de proyectos de vivienda de interés social.
2. Adjuntar la licencia de construcción o su equivalente, emitido por el gobierno

autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

3. Adjuntar la Calificación del Anteproyecto, validado y aprobado previamente por el ente rector de hábitat y vivienda de acuerdo a lo establecido en el apartado “*FASE DE CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*” del presente reglamento

Artículo 130.- Del procedimiento de registro de proyectos de vivienda de interés social. - Una vez realizada la declaración responsable (PROVIS) e ingresada la documentación habilitante en el sistema por el promotor/constructor, se procederá a validar la información por el ente rector de hábitat y vivienda, y de no existir observaciones, se procederá a emitir el Registro de Proyecto de Vivienda de Interés Social.

La notificación al promotor/constructor se realizará por el sistema y/o al correo electrónico señalado para el efecto.

Artículo 131.- Del control posterior. - La Subsecretaría de Vivienda, a través de la dirección designada para el efecto, realizará un control de todos los trámites ingresados en la plataforma.

Se verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada de manera posterior al ingreso dentro de siete (7) días término, una vez ingresado el trámite.

Si la documentación no cumple con los requisitos dispuestos en este reglamento o se encontrará incompleta, el servidor designado solicitará al promotor/constructor la subsanación de las observaciones realizadas a los requisitos o los documentos, mediante notificación al correo electrónico registrado por el promotor/constructor dentro del plazo de cinco (5) días.

En caso de que el promotor/constructor incumpla con la subsanación, será notificado por el servidor designado a través del correo electrónico con la insubsistencia del trámite; no obstante, una vez cumpla con las observaciones podrá ingresar un nuevo proceso de registro.

En caso de identificar documentación o información, el ente rector de hábitat y vivienda notificará a las autoridades pertinentes.

Artículo 132.- De la actualización de la información. - El promotor/constructor deberá notificar al ente rector de hábitat y vivienda, a través de la herramienta informática que conste en la página web www.habitatyvivienda.gob.ec, sobre lo siguiente:

1. Modificaciones o actualizaciones a la licencia de construcción o su equivalente.
2. El estado del avance de obra de la construcción y venta de las viviendas del proyecto con periodicidad trimestral, de acuerdo al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.

SECCIÓN VI DEL REGISTRO DE PROYECTOS DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 133.- De las consideraciones para el registro de proyectos de vivienda de interés público. - En relación con el registro de proyectos de vivienda de interés público se deberá considerar lo siguiente:

1. Toda la información que se presente deberá enmarcarse al mismo proyecto.
2. De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, mediante el uso de la declaración responsable el promotor/constructor debe comprometerse a proveer información verificable sobre el proyecto y dar fiel cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable.

Artículo 134.- Del registro como promotor/constructor. - Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas interesadas en registrar proyectos de vivienda de interés público, previamente deberán registrarse como constructor/promotor en el sitio web del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec

Para acceder al registro, el promotor/constructor no debe mantener deudas u obligaciones pendientes con el Servicio de Rentas Internas (SRI), Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Servicio Nacional de Contratación Pública (SERCOP) y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

Una vez validada la información el sistema automáticamente generará el "certificado de registro de promotor/constructor" y las claves de acceso necesarias para el proceso de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social.

Artículo 135.- Del registro de proyectos de vivienda de interés público. - El registro de proyectos de vivienda de interés público es el procedimiento mediante el cual, el ente rector de hábitat y vivienda registra la información presentada por el promotor/constructor solicitante sobre el proyecto de vivienda de interés público.

El registro de proyectos de vivienda de interés público en ningún caso sustituye ni implica el ejercicio de las atribuciones que tiene la entidad reguladora en materia financiera ni las entidades financieras al respecto.

Asimismo, tampoco involucra el ejercicio de las competencias que tienen los gobiernos autónomos descentralizados, municipales o metropolitanos, en relación con la aprobación de proyectos de edificación y/o urbanísticos en su territorio.

Artículo 136.- De la documentación habilitante para el registro de proyectos de vivienda de interés público. - Para el registro de proyectos de vivienda de interés público, los promotores/constructores deberán ingresar al sitio web: www.habitatyvivienda.gob.ec e ingresar al apartado "Registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda VIP" y cargar la siguiente documentación:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable para registro de proyectos de vivienda de interés público; y,

2. Adjuntar la licencia de construcción o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.

Artículo 137.- Del procedimiento de registro de proyectos de vivienda de interés público.

- Una vez realizada la declaración responsable (PVIP) e ingresada la documentación habilitante en el sistema por el promotor/constructor, se procederá a validar la información por el ente rector de hábitat y vivienda, y de no existir observaciones, se procederá a emitir el Registro de Proyecto de Vivienda de Interés Público.

La notificación al promotor/constructor se realizará por el sistema y/o al correo electrónico señalado para el efecto.

Artículo 138.- Del control posterior. - La Subsecretaría de Vivienda, a través de la dirección designada para el efecto, realizará un control de todos los trámites ingresados en la plataforma.

Se verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada de manera posterior al ingreso dentro de siete (7) días término, una vez ingresado el trámite.

Si la documentación no cumple con los requisitos dispuestos en este reglamento o se encontrará incompleta, el servidor designado solicitará al promotor/constructor la subsanación de las observaciones realizadas a los requisitos o los documentos, mediante notificación al correo electrónico registrado por el promotor/constructor dentro del plazo de cinco (5) días.

En caso de que el promotor/constructor incumpla con la subsanación, será notificado por el servidor designado a través del correo electrónico con la insubsistencia del trámite; no obstante, una vez cumpla con las observaciones podrá ingresar un nuevo proceso de registro.

En caso de identificar documentación o información falsa, el ente rector de hábitat y vivienda notificará a las autoridades pertinentes.

Artículo 139.- De la actualización de la información. - El promotor/constructor deberá notificar al ente rector de hábitat y vivienda, a través de la herramienta informática que conste en la página web www.habitatyvivienda.gob.ec, sobre lo siguiente:

1. Modificaciones o actualizaciones a la licencia de construcción o su equivalente.
2. El estado del avance de obra de la construcción y venta de las viviendas del proyecto con periodicidad trimestral, de acuerdo al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.

**TÍTULO VII
DEL RÉGIMEN SANCIONADOR Y DE LA REVERSIÓN DE LA VIVIENDA**

**CAPÍTULO I
DEL RÉGIMEN SANCIONADOR**

SECCIÓN I REGLAS GENERALES

Artículo 140.- Ámbito.- La aplicación del procedimiento administrativo sancionador, es para normar el ejercicio de la potestad sancionadora respecto de los incumplimientos que incurrieren los beneficiarios del subsidio y los responsables o promotores de los proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Artículo 141.- El procedimiento administrativo sancionador será impulsado y sustanciado por las coordinaciones generales regionales del ente rector de hábitat y vivienda; para lo cual se seguirán las disposiciones del procedimiento administrativo sancionador determinado en el Código Orgánico Administrativo y en estricto cumplimiento de las garantías del debido proceso.

Artículo 142.- Jurisdicción y competencia.- Los coordinadores generales regionales del ente rector de hábitat y vivienda, son las autoridades, en quienes radica la competencia del ejercicio de la potestad sancionadora; de acuerdo a su jurisdicción. Sin perjuicio de la delegación de dichas atribuciones a los directores de las unidades desconcentradas provinciales.

Artículo 143.- De las actuaciones previas.- El gestor social de las unidades desconcentradas del ente rector del hábitat y vivienda, o quien haga sus veces, deberá emitir un informe en sus respectivas jurisdicciones, que contenga:

- 1.- Una descripción detallada del hecho detectado o identificado, con indicación del lugar, día y hora en que se ha practicado la inspección, monitoreo u otra diligencia de ser el caso, o la forma como se ha determinado el hecho; y, la causal en la que ha incurrido la persona beneficiaria o el responsable / promotor del proyecto.
- 2.- Su estructura contendrá antecedentes, análisis, conclusiones y recomendaciones; y, se adjuntarán los gráficos, reportes, fotografías, videos, documentos o cualquier tipo de evidencia que se hubiere obtenido.
- 3.- La descripción de los datos generales de la persona beneficiaria o el responsable / promotor del proyecto como: nombre o razón social, número de cédula o RUC, domicilio o ubicación, correo electrónico, nombre del representante legal, etc.
- 4.- Se hará constar dentro de observaciones si el sujeto de control, ha cometido el mismo hecho imputado en ocasiones anteriores y la sanción impuesta, y de ser así, los datos de los informes técnicos emitidos sobre ese particular.
- 5.- Nombre, firma y rúbrica del técnico(s) que realizó la inspección, monitoreo o control, así como del responsable del área.

CAPÍTULO II DE LOS SUJETOS ACTIVOS DE LA INFRACCIÓN

Artículo 144.- Sujeto activo de la infracción.- Se considerará sujeto activo de las infracciones reguladas en este Acuerdo a:

- 1.- La persona beneficiaria
- 2.- El responsable / promotor del proyecto

Artículo. 145.- Responsabilidad.- Sólo podrán ser sancionadas por los actos u omisiones que se consideren infracciones, las personas naturales o jurídicas que resulten responsables de los mismos.

La imposición de una sanción no exime a la persona beneficiaria o al responsable / promotor de su obligación de enmienda de la acción u omisión y/o el cumplimiento de la norma infringida.

CAPITULO III DE LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES

Artículo. 146.- De las infracciones de las personas beneficiarias.- Las infracciones son los actos u omisiones cometidos por la personas beneficiaria por incumplimiento de las obligaciones prescritas en Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social. Son Infracciones las siguientes:

- 1.- Inconsistencia de la documentación o de la información presentada por la persona beneficiaria para el acceso a los subsidios o incentivos, debidamente verificada por la autoridad competente;
2. Uso de la vivienda, subsidio o incentivo para un fin diferente para el cual fue concedido;
3. Abandono de la vivienda;
4. Si se determinare que por su condición económica no debía ser beneficiario del subsidio o el incentivo;

Artículo. 147.- De las infracciones del constructor / promotor.- Las infracciones son los actos u omisiones cometidos por el constructor / promotor por incumplimiento de las obligaciones prescritas en Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Son Infracciones las siguientes:

1. Divergencias entre lo aprobado y construido.
2. Incumplimiento del proyecto por no terminarlo dentro del plazo y condiciones aprobados
3. Defectos constructivos graves

Artículo. 148.- De las sanciones.- Son sanciones las consecuencias jurídicas previstas en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, por la comisión de una infracción. Las sanciones serán impuestas por la autoridad competente, mediante resolución motivada, en ejercicio de la facultad sancionadora, previa la sustanciación del procedimiento sancionador correspondiente.

Artículo 149.- Clasificación de las sanciones.- Para efectos de la aplicación del presente instrumento, son sanciones las siguientes:

1. Sanción Económica: Esta sanción consiste en pagar una cantidad de dinero por el cometimiento de infracciones graves o muy graves.
2. Reversión: La reversión es el procedimiento administrativo efectuado por el ente rector de hábitat y vivienda mediante el cual se restituye al Estado la vivienda entregada o adjudicada a la persona beneficiaria dentro de los proyectos de vivienda de interés social construidos en terreno de propiedad del Estado.

Artículo 150.- Sanciones para las personas Beneficiarias.- Por el cometimiento de infracciones se impondrá a las personas beneficiarias las siguientes sanciones:

- 1.- Devolución del valor total del subsidio otorgado, más los respectivos intereses, en caso de existir y multa
2. Multa
- 3.- Reversión

Artículo 151.- Sanciones para el constructor / promotor.- Por el cometimiento de infracciones se impondrá al constructor / promotor las siguientes sanciones:

1. Multa equivalente al diez por ciento del valor del proyecto, sin perjuicio de su obligación de concluir el proyecto dentro del plazo estipulado. En caso de reincidencia será sancionado con el noventa por ciento del valor del proyecto
2. Devolución de los valores invertidos por los beneficiarios de la vivienda.

Artículo 152.- Criterios para aplicar las sanciones.- Las sanciones reguladas en este instrumento deben ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, por lo que para su aplicación se deben observar al menos los siguientes criterios:

A las personas Beneficiarias:

1. En las causales 1 y 2 de las infracciones se aplicará la devolución del subsidio y la multa correspondiente
2. En las causales 1 y 4 de las infracciones se aplicará la reversión

Al constructor / promotor

3. En las causales 1 y 2 de las infracciones se aplicará la multa
4. En la causal 3 de las infracciones se aplicará la devolución

CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 153.- Formas de iniciar el procedimiento.- El procedimiento sancionador se puede iniciar:

1. De oficio; previo el informe del gestor social; y,
2. Por denuncias relativas a infracciones tipificadas en el presente Acuerdo

Artículo 154.- Auto de Inicio.- El procedimiento sancionador comenzará a través del correspondiente auto de inicio, que deberá ser expedido por la autoridad competente o por su delegado.

El auto de inicio contendrá, al menos, lo siguiente:

1. Identificación del presunto infractor
2. La determinación de los hechos que se presumen constituyen una infracción, la indicación de la norma presuntamente violentada, y el tipo de sanción que la misma puede acarrear
3. La identificación del servidor que tenga a su cargo la sustanciación
4. El señalamiento del día y la hora en la que se llevará a efecto la audiencia de sustanciación, o la concesión del término necesario para que el presunto infractor presente sus alegaciones, según corresponda.
5. La disposición de que se cite al presunto infractor con el auto de inicio del procedimiento sancionador.

Artículo 155.- Impulso de oficio.- El impulso del procedimiento se realizará de oficio, hasta su terminación. Será responsabilidad del Coordinador General Regional o del encargado de la sustanciación, practicar todos los actos que resulten necesarios para el esclarecimiento y resolución sobre los hechos, aun cuando el presunto infractor no realice actuación alguna.

Artículo 156.- De la notificación del acto administrativo de iniciación.- El acto administrativo de inicio deberá ser notificado al presunto infractor a fin de que, en el término de diez (10) días, presente sus alegaciones, aporte documentos o información y solicite la práctica de las diligencias probatorias que estime convenientes.

La notificación se hará por cualquier medio que permita dejar constancia de que el inicio del procedimiento fue conocido oportunamente por el presunto infractor.

Artículo 157.- De la Sustanciación.- Se inicia con la notificación al presunto infractor; quien podrá dar contestación al auto de inicio, dentro de los términos establecidos para el procedimiento sancionador determinado en el Código Orgánico Administrativo, luego de lo cual; con la contestación o en rebeldía, se continuará con el procedimiento y la evaluación de los medios probatorios constantes en el expediente administrativo; de ser el caso se evacuaran todas las pruebas y se incluirán los resultados de la práctica de pruebas ordenadas; para que una vez concluidas y practicadas todas las pruebas se remita el proyecto de Resolución, en el que se incluirá el respectivo análisis y recomendación, para consideración y suscripción de la Autoridad resolutora.

Artículo 158.- De la Audiencia de sustanciación. - La audiencia de sustanciación se realizará de forma oral en el día y hora señalados en el auto de inicio de la sustanciación del procedimiento. Dicho señalamiento no podrá ser en un tiempo mayor al establecido en el Código Orgánico Administrativo.

La audiencia podrá diferirse por una sola vez, de oficio o a petición del presunto infractor, por causas debidamente justificadas, hasta un máximo de quince días. En caso de que la solicitud del diferimiento de la audiencia sea solicitada por el presunto infractor, la misma

será analizada y resuelta por el servidor encargado de sustanciar el procedimiento.

Artículo 159.- Archivo del trámite. - Si de los resultados obtenidos dentro del período de información se determina que no existen elementos para sustanciar uno de los procedimientos sancionadores se archivará el trámite y notificará a los interesados, de lo cual no cabe la interposición de recurso alguno.

Artículo 160.- De la Resolución. - Las resoluciones se emitirán dentro del término previsto en el código orgánico Administrativo, contado desde el día hábil siguiente a la audiencia de sustanciación. Las resoluciones son actos administrativos, por lo que deberán estar debidamente motivadas en derecho, de conformidad con las reglas del debido proceso.

CAPÍTULO V DE LA IMPUGNACIÓN

Artículo 161.- De la Impugnación.- Para la impugnación de las Resoluciones, se actuará acorde a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo y en la Constitución; se actuará según el procedimiento en ellos establecido.

En el caso que no se interponga el recurso administrativo, la resolución emitida por el Coordinador General Regional, una vez ejecutoriada pondrá fin a la vía administrativa, sin perjuicio de que la causa pueda ser ventilada en la vía contencioso- administrativa.

Artículo 162.- Términos para la interposición del recurso. - El término para interponer el recurso será de quince días, sin perjuicio de los tiempos establecidos en el código orgánico administrativo, contados a partir de la fecha de notificación con la resolución que se impugna.

Artículo 163.- Trámite del Recurso. - Previo a tramitar el recurso, el Coordinador General Regional, revisará que éste cumpla con los requisitos establecidos en el código orgánico administrativo, y elaborará el informe correspondiente para conocimiento y resolución de la Subsecretaría de Vivienda.

Este recurso se resolverá según el mérito de los autos. Si el recurso no cumple con los requisitos señalados, la Coordinación General Regional, en el término de cinco días, deberá disponer al recurrente la respectiva aclaración y/o complementación, concediéndole para el efecto el mismo término.

Para todos los fines, el recurso, se considerará presentado desde la fecha en que se aclaró o completó. En el caso de no aclararse o completarse el recurso en el término señalado, el Coordinador General Regional, dispondrá el archivo.

Artículo 164- Efectos de la impugnación. - La interposición del recurso suspenderá la ejecución de la resolución recurrida.

Artículo 165.- Notificación. - La Resolución expedida por la Subsecretaría de Vivienda, será notificada al recurrente en la dirección física o electrónica que haya señalado para el efecto.

Artículo 166.- Fin de la vía administrativa. - La resolución que expida la Subsecretaría de Vivienda, en relación al recurso presentado pondrá fin a la vía administrativa, sin perjuicio de que la causa pueda ser ventilada en la vía contencioso- administrativa.

CAPÍTULO VI AUTORIZACIÓN JUDICIAL Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Artículo 167.- De la autorización judicial.- En caso que la resolución disponga la reversión de la vivienda, y el infractor no haya dado cumplimiento con la misma, dentro de los posteriores 15 días de la ejecutoriedad de la resolución que pone fin a la vía administrativa; el procurador judicial del ente rector de hábitat y vivienda o su delegado, al amparo de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, solicitará la autorización para proceder con el desalojo de la vivienda al juez competente.

Artículo 168. Prohibición de enajenar para los beneficiarios de subsidios.- Los beneficiarios de cualquiera de los subsidios contemplados en esta Ley no podrán enajenar la vivienda en al menos diez años contados desde la transferencia de dominio, circunstancia que deberá ser anotada en el título de propiedad que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El otorgamiento de subsidios e incentivos de vivienda de interés social se realizará conforme la planificación y disponibilidad presupuestaria del ente rector de hábitat y vivienda.

SEGUNDA. - Por regla general, los programas o proyectos de vivienda implementados y ejecutados por el ente rector de hábitat y vivienda como bonos, subsidios, incentivos o cualquier otra denominación a los aportes estatales no reembolsables para viviendas de interés social, como aquellos que norman copagos por parte de beneficiarios de subsidios o subvenciones estatales, deberán concluir su gestión, liquidación y cierre, conforme la normativa bajo la cual se ejecutaron.

TERCERA. - Para el caso de las personas que hayan iniciado su proceso de postulación como beneficiarios de subsidios o incentivos de vivienda de interés social, previo a la entrada en vigencia del presente reglamento, y, que no cuenten con la calificación como beneficiarios, la revisión de requisitos se realizará conforme a lo dispuesto en la normativa vigente a la fecha de conformación de expedientes de postulantes, sin perjuicio que se otorgue el subsidio o incentivo según los parámetros actuales.

Para el caso de las personas que hubieren sido calificadas como beneficiarias del subsidio parcial (subsidio inicial) correspondiente al segundo segmento de vivienda de interés social, previo a la entrada en vigencia del presente reglamento, y, que no hubieran recibido el beneficio, el pago del mismo, se realizará conforme al procedimiento para la entrega del subsidio parcial del Estado establecido en el presente reglamento. A partir de la notificación con la certificación de reserva de recursos, el beneficiario adquiere el derecho a recibir el subsidio parcial.

CUARTA. - El ente rector de hábitat y vivienda mantendrá un registro de los subsidios e incentivos entregados a las personas beneficiarias integrantes de los distintos sectores sociales y vulnerables. Se podrá otorgar información a las entidades de control que lo requieran.

QUINTA. - Si se detectare alguna inconsistencia susceptible de convalidación en la información generada, las unidades desconcentradas provinciales y regionales del ente rector de hábitat y vivienda solicitarán al beneficiario subsanar las observaciones en un término máximo de diez (10) días contados a partir de la notificación al correo electrónico registrado o por algún otro medio aplicable para el efecto. De no subsanarse, la unidad desconcentrada podrá archivar la solicitud.

SEXTA. - Se faculta a las empresas públicas con las que el ente rector de hábitat y vivienda mantengan contratos o convenios, a realizar el proceso de transferencia de dominio o adjudicación de los inmuebles a favor de cada uno de los beneficiarios que hayan sido calificados por el ente rector de hábitat y vivienda.

Las empresas públicas que realicen los procesos de transferencia de dominio o adjudicación a favor de los beneficiarios, deberán remitir mensualmente a la Subsecretaría de Vivienda el listado y detalle de transferencias de dominio efectuadas o adjudicaciones realizadas.

SÉPTIMA. - Las unidades administrativas desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda serán responsables, en el ámbito del ejercicio de sus atribuciones y competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

OCTAVA. - En la parte del presente reglamento que se exprese: "*Certificado emitido por la autoridad competente en la que se señale que el inmueble es de propiedad del beneficiario o se encuentre en posesión*", se entenderá como tal los siguientes documentos:

Certificado de Propiedad, Gravamen, Historia de Dominio (Registro de la Propiedad) Resolución de Adjudicación (Subsecretaría de Tierras, IERAC, INDA, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de Vivienda, MIDUVI, MAG, GAD parroquial, municipal, provincial, Función Judicial (procesos judiciales), escrituras de derechos posesorios o similares, certificado de posesión emitido por el GAD municipal; así también, se podrá considerar como documento habilitante, la presentación de la certificación de posesión emitida por el dirigente de la comunidad, cuando el terreno sea comunitario y/o asociativo.

NOVENA. - No se podrá calificar como beneficiarios de subsidios e incentivos a los núcleos familiares que se encuentren habitando u ocupando zonas de riesgo no mitigable, áreas protegidas o ejerzan una forma de ocupación sin ánimo de señor y dueño o distinta a las reconocidas por la normativa vigente.

DÉCIMA. - Para los proyectos y programas de vivienda de interés social, se deberá considerar que, los subsidios e incentivos previstos para los mismos, no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado en la adquisición local de bienes o

prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de vivienda de interés social.

DÉCIMA PRIMERA. - En cualquier caso, para la aplicación del presente reglamento, cuando los documentos previstos este instrumento se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de simplificación de trámites, establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que al postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

DÉCIMA SEGUNDA. - El ente rector de hábitat y vivienda, a través de sus unidades desconcentradas, digitalizará la totalidad de los expedientes de postulación y calificación de los beneficiarios, de manera que estén almacenados en un servidor alojado en un centro de datos, que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de los servidores públicos autorizados para el efecto.

DÉCIMA TERCERA. - El ente rector de hábitat y vivienda coordinará, en los casos que sea necesario, con los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, para la implementación de planes, programas y proyectos de vivienda de interés social.

DÉCIMA CUARTA.- Todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras que apliquen o desarrollen actividades de construcción relacionadas a los subsidios o incentivos de vivienda de interés social deberán cumplir con las disposiciones y principios establecidos en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público, las políticas de hábitat y vivienda, el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda.

DÉCIMA QUINTA. - La Subsecretaría de Vivienda a través de la Dirección de Tecnologías de Información y Comunicación, publicará el documento en el SIIDUVI o la plataforma informática que se defina para el efecto, sobre el cual el Promotor/Constructor deberá realizar la actualización del avance de obra de la construcción y venta de las viviendas del proyecto.

DÉCIMA SEXTA. – En caso de emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, el ente rector de hábitat y vivienda actuará conforme las disposiciones emitidas por el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional, provincial y cantonal o quien haga sus veces.

DÉCIMA SÉPTIMA.- Para verificar y validar la ejecución del incentivo de obras de agua y saneamiento, implementados desde la expedición del Acuerdo Ministerial Nro. 016-19 de 15 de mayo de 2019 hasta la expedición del presente reglamento, con base al documento emitido por la Unidad de Gestión Social o quien haga sus veces, en el que se certifique la calificación como beneficiarios, la Subsecretaría de Vivienda o quien haga sus veces del control posterior de obra, sobre la información proporcionada por la Empresa Pública, a través, de los diferentes sistemas de reporte de gestión y/o la documentación que reposa en el MIDUVI, procesará la siguiente información:

1. Información de pagos efectivos realizados por la Empresa Pública para los incentivos de agua y saneamiento, por contrato y por fuente de financiamiento, con el cual se determinará el valor total de los incentivos construidos.
2. Información que determine que los contratos bajo los cuales se construyeron los incentivos han sido liquidados y que no tengan valores pendientes por pagar.
3. Actas de uso y ocupación de las viviendas en las cuales se verificará la entrega de los incentivos de agua y saneamiento a los beneficiarios.

Sobre la base de la información antes citada, la Subsecretaría de Vivienda o quien haga de sus veces del control posterior de obra, emitirá un informe con el cual se procederá a validar la pertinencia del otorgamiento de los incentivos de agua y saneamiento y se procederá con el registro de los mismos en las herramientas desarrolladas para el efecto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - La Subsecretaría de Vivienda, en el término de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la suscripción del presente reglamento, establecerá el formato de formularios, declaración responsable y demás anexos necesarios para el efectivo cumplimiento de este reglamento que deberán ser utilizados de manera obligatoria.

SEGUNDA. - El ente rector de hábitat y vivienda, a través de la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación, en un tiempo máximo de seis meses implementará un sistema que contenga la información de los subsidios y/o incentivos de vivienda de interés social.

TERCERA. - La implementación de la automatización para el ingreso de documentación de los proyectos de Vivienda de Interés Social se la realizará de manera conjunta entre la Subsecretaría de Vivienda y la Dirección de Tecnologías de Información y Comunicación del MIDUVI en un plano máximo de seis meses.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. - Deróguense los siguientes acuerdos ministeriales:

1. Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A del 16 de junio de 2022.
2. Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0017-A de 30 de septiembre de 2022.
3. Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0020-A de 17 de octubre de 2022.
4. Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0009-A de 15 de marzo de 2023.
5. Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0010-A de 23 de marzo de 2023.
- 6.- Deróguense toda norma de igual o menor jerarquía que se contraponga con el presente Acuerdo Ministerial.

El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito, D.M. , a los 29 día(s) del mes de Agosto de dos mil veintitrés.

Documento firmado electrónicamente

**SRA. MGS. MARÍA GABRIELA AGUILERA JARAMILLO
MINISTRA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**



Firmado electrónicamente por:
**MARIA GABRIELA
AGUILERA JARAMILLO**



ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA - SUBROGANTE

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

JV/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.