SUPLEMENTO

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y TECNOLOGÍA

ACUERDO
No. MIT-MIT-26-57-ACU

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

Año II - Nº 414 - 87 páginas
Quito, lunes 23 de noviembre de 2026

ACUERDO Nro. MIT-MIT-26-57-ACU

SR. ING. ROBERTO XAVIER LUQUE NUQUES
MINISTRO DE INFRAESTRUCTURA Y TECNOLOGÍA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador en adelante (CRE), 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 a 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 7 del artículo 37 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: "*El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: (…) 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento (…)";*

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 39 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "*El Estado garantizará los derechos de las jóvenes y los jóvenes, y promoverá su efectivo ejercicio a través de políticas y programas, instituciones y recursos que aseguren y mantengan de modo permanente su participación e inclusión en todos los ámbitos, en particular en los espacios del poder público.*

El Estado reconocerá a las jóvenes y los jóvenes como actores estratégicos del desarrollo del país, y les garantizará la educación, salud, vivienda, recreación, deporte, tiempo libre, libertad de expresión y asociación. El Estado fomentará su incorporación al trabajo en condiciones justas y dignas, con énfasis en la capacitación, la garantía de acceso al primer empleo y la promoción de sus habilidades de emprendimiento";

Que, en los artículos 44, 45 y 46 de la Constitución de la República del Ecuador reconocen y garantizan a las niñas, niños y adolescentes el desarrollo integral y el ejercicio pleno de sus derechos, atendiendo al principio de su interés superior e indica que sus derechos prevalecen sobre las demás personas;

Que, en el artículo 47 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *"El Estado*

garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social.

Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a: (…) 6. Una vivienda adecuada, con facilidades de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana. Las personas con discapacidad que no puedan ser atendidas por sus familiares durante el día, o que no tengan donde residir de forma permanente, dispondrán de centros de acogida para su albergue";

Que, los numerales 4 y 5 del artículo 57 de la Constitución de la República del Ecuador reconocen y garantizan a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, los siguientes derechos colectivos: *(…) 4. Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos. 5. 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 determina 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 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 artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador considera que el derecho a la seguridad jurídica *"(…) se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes*";

Que, el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador establece que, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde a 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 artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que *"Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos (…)";*

Que, el artículo 340 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *"El sistema nacional de inclusión y equidad social es el conjunto articulado y coordinado de sistemas, instituciones, políticas, normas, programas y servicios que aseguran el ejercicio, garantía y exigibilidad de los derechos reconocidos en la Constitución y el cumplimiento de los objetivos del régimen de desarrollo.*

El sistema se articulará al Plan Nacional de Desarrollo y al sistema nacional descentralizado de planificación participativa; se guiará por los principios de universalidad, igualdad, equidad,

progresividad, interculturalidad, solidaridad y no discriminación; y funcionará bajo los criterios de calidad, eficiencia, eficacia, transparencia, responsabilidad y participación.

El sistema se compone de los ámbitos de la educación, salud, seguridad social, gestión de riesgos, cultura física y deporte, hábitat y vivienda, cultura, comunicación e información, disfrute del tiempo libre, ciencia y tecnología, población, seguridad humana y transporte";

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 artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece el ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo para procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía. En particular de los siguientes: "*…1. El derecho a un hábitat seguro y saludable; 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna; (…) 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas (…)*";

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, respecto a la rectoría: "*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 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 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone lo siguiente: "*Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso: a) Los bienes que deban*

considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares; b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y, c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles. Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación. No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones";

Que, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en su artículo 4, manifiesta sobre la *"Responsabilidad de la información. - Las instituciones del sector público y privado y las personas naturales que actualmente o en el futuro administren bases o registros de datos públicos, son responsables de la integridad, protección y control de los registros y bases de datos a su cargo. Dichas instituciones responderán por la veracidad, autenticidad, custodia y debida conservación de los registros (…)";*

Que, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos en su artículo 6 sobre "*Accesibilidad y confidencialidad",* manifiesta que: ***"****Son confidenciales los datos de carácter personal. El acceso a estos datos, solo será posible cuando quien los requiera se encuentre debidamente legitimado, conforme a los parámetros previstos en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, su respectivo reglamento y demás normativa emitida por la Autoridad de Protección de Datos Personales(…)";*

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

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 18 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, indica que la vivienda es un derecho humano constituyente de los derechos económicos, sociales y culturales, de cumplimiento progresivo y forma parte del derecho a un nivel de vida adecuado. La vivienda adecuada y digna es la infraestructura autónoma para vivir que presta las condiciones para el desarrollo integral básico de una familia. Toda familia, en sus diversos tipos, podrá acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla el nivel mínimo habitacional definido;

Que, el artículo 20 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social dispone que todas las entidades públicas y privadas que intervienen en vivienda de interés social deben garantizar una vivienda adecuada y digna, conforme a parámetros fijados por el ente rector de hábitat y vivienda. Para ello, la norma exige como mínimos: seguridad jurídica de la propiedad, disponibilidad de servicios básicos, condiciones de habitabilidad (espacio suficiente, iluminación, ventilación, protección climática y seguridad estructural), programas que aseguren asequibilidad, ubicación con

acceso a empleo y servicios, adecuación cultural del diseño y materiales, vivienda durable y ampliable, integración socioeconómica de hogares pobres y vulnerables, accesibilidad para grupos de atención prioritaria y la existencia de áreas verdes y zonas de esparcimiento en los proyectos;

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, determina: "*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(...)";*

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, dispone: "*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 l, 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, el artículo 52 de la LOVIS establece un procedimiento administrativo simplificado en cuatro fases para la aprobación de los GAD municipales o metropolitanos de proyectos de Vivienda de Interés Social;

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, la Disposición General Tercera de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social manda: *"El Consejo de Gobierno de Régimen Especial de Galápagos, en coordinación con el ente rector de hábitat y vivienda, deberá determinar la pertinencia de la realización de proyectos de vivienda de interés social dentro de la circunscripción territorial a su cargo, respetando el ámbito de la conservación de su ecosistema";*

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 artículo 25 de la Ley Orgánica de Movilidad Humana, sobre la definición de persona retornada, manifiesta: *"Es toda persona ecuatoriana que se radicó en el exterior y retorna al territorio nacional para domiciliarse en él. Para acogerse a los beneficios previstos en esta Ley deberán cumplir una de las siguientes condiciones:*

1. Haber permanecido más de dos años en el exterior y retornar de manera voluntaria o forzada.
2. Estar en condiciones de vulnerabilidad calificada por la autoridad de movilidad humana o las misiones diplomáticas u oficinas consulares del Ecuador de acuerdo con esta Ley y su reglamento. Además, gozarán de estos derechos y beneficios las y los ecuatorianos nacidos en el exterior que ingresen al Ecuador para domiciliarse en él (…)";

Que, el artículo 27A de la Ley Orgánica Movilidad Humana dispone lo siguiente: "*Las y los ciudadanos ecuatorianos que retornan al territorio nacional, tienen derecho a acceder a una vivienda de conformidad con las políticas públicas que establezca el ente rector en materia de vivienda";*

Que, 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, determina: "*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, el artículo 12 de la Ley Orgánica de Acompañamiento y Reparación Transformadora e Integral a Hijas, Hijos, Madres, Padres y demás Familiares de Víctimas de Femicidio y otras muertes violentas por razones de Género, dispone lo siguiente: *"...El ente rector de desarrollo urbano y vivienda, dentro de sus planes y programas de vivienda de interés social, garantizará y priorizará las solicitudes presentadas por las hijas, hijos, madres, padres y familiares dependientes hasta el cuarto grado de consanguinidad de las víctimas de femicidio y otras muertes violentas por razones de género y quienes ejerzan su cuidado*";

Que, el artículo 23 del Código Orgánico Administrativo, dispone: "*(...) La decisión de las administraciones públicas debe estar motivada."*;

Que, el artículo 28 del Código Orgánico Administrativo, dispone que el *"Principio de colaboración. Las administraciones trabajarán de manera coordinada, complementaria y prestándose auxilio mutuo. Acordarán mecanismos de coordinación para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos. La asistencia requerida solo podrá negarse cuando la administración pública de la que se solicita no esté expresamente facultada para prestarla, no disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causaría un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias funciones. Las administraciones podrán colaborar para aquellas ejecuciones de sus actos que deban realizarse fuera de sus respectivos ámbitos territoriales de competencia. En las relaciones entre las distintas administraciones públicas, el contenido del deber de colaboración se desarrolla a través de los instrumentos y procedimientos, que, de manera común y voluntaria, establezcan entre ellas";*

Que, el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo, dispone sobre la *"Representación legal de las administraciones públicas. 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, dispone: *"La competencia es la medida en la que la Constitución y la ley habilitan a un órgano para obrar y cumplir sus fines, en razón de la materia, el territorio, el tiempo y el grado";*

Que, el artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, señala: *"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, salvo los casos expresamente señalados en leyes especiales (…)";*

Que, el artículo 54 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva respecto de la desconcentración dice: *"La titularidad y el ejercicio de las competencias atribuidas a los órganos administrativos podrán ser desconcentradas en otros jerárquicamente dependientes de aquellos, cuyo efecto será el traslado de la competencia al órgano desconcentrado. La desconcentración se hará por Decreto Ejecutivo o Acuerdo Ministerial";*

Que, el artículo 81 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, dispone: *"(…) Los actos normativos serán expedidos por el respectivo órgano competente. La iniciativa para su expedición deberá ir acompañada de los estudios e informes necesarios que justifique su legitimidad y oportunidad (…) En la expedición de actos normativos será necesario expresar la norma legal (sic) en que se basa. No será indispensable exponer consideraciones de*

hecho que justifiquen su expedición";

Que, el artículo 89 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, señala: *"Los actos administrativos que expidan los órganos y entidades sometidos a este estatuto se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado (…)";*

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

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 369, de 21 de agosto de 2024, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, expidió las Reformas al Reglamento General del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas, y al Reglamento de Vivienda de Interés Social e Interés Público, y en su artículo 1 dispone; "*Inclúyase después del artículo 89 del Reglamento General del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, expedido con Decreto Ejecutivo Nro. 489 de 13 de noviembre de 2014, publicado en Registro Oficial Suplemento Nro. 383, el 383, el 26 de noviembre de 2014, el siguiente artículo: "89.1.- Donaciones o asignaciones no reembolsables a deportistas destacados.- Se faculta al ente rector de habitad y vivienda, a realizar la entrega a título gratuito de una Vivienda de Interés Público, por una única ocasión a cada beneficiario, en condiciones de habitabilidad en favor de los deportistas destacados, certificados por el ente rector del deporte, para lo cual deberá contar obligatoriamente con la partida presupuestaria correspondiente. El rector de habitad y vivienda será el responsable del estricto cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios que exigen este tipo de transferencias de dominio, so pena de las responsabilidades civiles, administrativas y penales a las que hubiera lugar por el incumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable a estos casos*";

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 102 del 15 de agosto de 2025, el Presidente de la República del Ecuador dispuso la fusión por absorción del Ministerio de Transporte y Obras Públicas con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría de Inversiones Público-Privadas, integrando al primero de ellos como Viceministerio de Desarrollo Urbano Sostenible y Vivienda dentro de la estructura orgánica del Ministerio receptor; disponiendo además que, una vez concluido dicho proceso, el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, asume todas las competencias, atribuciones, funciones, representaciones y delegaciones que correspondían a las instituciones fusionadas, conforme a lo previsto en el artículo 2 del citado decreto;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 137 del 16 de septiembre de 2025, emitido por el Presidente de la República de Ecuador se designó al señor Roberto Xavier Luque Nuques como Ministro de Infraestructura y Transporte;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 426 de 18 de junio de 2026, el Presidente Constitucional del Ecuador ordenó lo siguiente: *"Artículo 1.- Fusiónese por absorción el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información al Ministerio de Infraestructura y Tecnología, el cual se integrará a la estructura orgánica de este último a través de los viceministerios que se determinen con base en la necesidad institucional. Las competencias, atribuciones y funciones que se asignen en virtud del presente Decreto se ejercerán garantizando la desconcentración de los procesos para la adecuada gestión institucional.". "Artículo 2.- Una vez concluido el proceso de fusión por absorción prevista en el presente Decreto Ejecutivo, el Ministerio de Infraestructura y Tecnología pasará a denominarse "Ministerio de Infraestructura y Tecnología", entidad que asumirá todas las competencias, atribuciones, funciones, representaciones, delegaciones, derechos y obligaciones previstas en la Constitución, la ley, los decretos ejecutivos, reglamentos y demás normativa vigente, que correspondían al Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información.";*

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 440, de 3 de julio de 2026, el Presidente de la República

expidió el *"REGLAMENTO ESPECIAL PARA LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PREVISTO EN LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO*";

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 441, de 3 de julio de 2026, el Presidente de la República expidió las *"REFORMAS AL REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO*";

Que, el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda 2021-2025 de la **6. PROPUESTA,** se indica que: *"…A través del Plan Nacional de Hábitat y Vivienda, y cumpliendo con la visión integral de la política urbana y política habitacional, se busca cumplir con el siguiente objetivo general: "Reducir el déficit habitacional de viviendas y promover el hábitat seguro y saludable en el Ecuador". En numeral 6.1. Plan Nacional de Desarrollo se indica que: "… El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se alinea con el "Plan de Creación de Oportunidades 2021 – 2025…". Y, en el numeral 6.4 Eje 1: Creamos Vivienda indica: "…**Acciones del Objetivo Sectorial 1:***
Para cumplir con el objetivo sectorial 1 del Eje Creamos Vivienda se necesita ejecutar las siguientes acciones:

***Vivienda de interés social (VIS)** Corresponde a la primera y única vivienda, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, los beneficiarios accederán a estos servicios de acuerdo a los siguientes segmentos:*

Primer segmento. - El primer segmento de vivienda de interés social tiene tres modalidades de subsidios:

1.- Subsidio total para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria (1A) (…) beneficiarios tendrán el subsidio total del Estado, siempre y cuando cumplan con los criterios de elegibilidad y priorización reguladas por el ente rector de hábitat y vivienda.

Si la vivienda se construye en terreno propio de la persona beneficiaria tendrá un valor de hasta 44 SBU y si la vivienda se construye en terreno de propiedad del Estado o en terreno del Promotor/Constructor, tendrá un valor de hasta 64 SBU, incluido el equipamiento y las obras de urbanización, en función de lo establecido en el Decreto Ejecutivo Nro. 405(…)";

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIT-MIT-26-42-ACU, de 24 de agosto de 2026, el Ministro de Infraestructura y Tecnología expidió el *"REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA*";

Que, la Subsecretaría de Vivienda el 08 de septiembre de 2026, aprobó el *"INFORME DE MOTIVACIÓN PARA LA EXPEDICIÓN DEL ACUERDO MINISTERIAL CONTENTIVO DEL REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA"*, dentro del cual se concluyó y recomendó:

""5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
La expedición del Reglamento que regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para Vivienda constituye una medida técnica y administrativa indispensable para viabilizar, clarificar y operativizar la aplicación de la política pública de vivienda de interés social e interés público a nivel nacional.
Del análisis técnico y procedimental realizado en el presente informe, se concluye la necesidad urgente de subsanar los vacíos normativos e inconsistencias en la secuencia de los flujos de trabajo administrativos contenidos en el referido Acuerdo Ministerial. Principalmente, se fundamenta la flexibilización de la etapa de precalificación para configurarla como un proceso optativo y no limitante cuando exista disponibilidad presupuestaria notificada por la Subsecretaría de Vivienda,

optimizando la asignación de recursos y garantizando la celeridad administrativa.
Con base en lo expuesto, se recomienda a la Máxima Autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología (MIT), la suscripción de la propuesta normativa que contemple las modificaciones derivadas en materia de viviendas de interés social.";

Que, mediante memorando Nro. MIT-VDUSV-2026-XXXXXX, de XXXXXX de 2026, el Viceministerio de Desarrollo Urbano Sostenible puso en conocimiento del Ministro de Infraestructura y Transporte *"(…)*";

Que, mediante memorando Nro. MIT-CGJ-2026-XXXXXXX, de, la Coordinación General de Asesoría Jurídica emitió el informe de viabilidad jurídica para la suscripción del presente instrumento;

Que, es necesario emitir nuevas disposiciones normativas que regulen la actual política pública para el acceso a vivienda de interés social e interés público, sus instrumentos de planificación; así como, simplifiquen y optimicen los trámites administrativos pertinentes para el acceso a incentivos y beneficios establecidos para estos tipos de viviendas. En este contexto, se ha identificado la necesidad urgente de revisar y actualizar el marco normativo que respalda los procesos internos, técnicos y administrativos en materia de vivienda;

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, artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva;

ACUERDA:

EXPEDIR EL 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, procedimientos de postulación, priorización, calificación y registro de beneficiarios individuales y colectivos incluidos grupos de atención prioritaria, el registro de promotores/constructores, la calificación de anteproyectos y de proyectos de vivienda de interés social y público, e incentivos, garantizando el acceso a vivienda digna y adecuada mediante simplificación administrativa, sostenibilidad, equidad y mecanismos de control posterior.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - El presente Reglamento aplica en todo el territorio nacional y es de obligatorio cumplimiento para postulantes y beneficiarios de subsidios e incentivos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público en todas sus modalidades subsidio total o parcial, créditos hipotecarios con tasa preferencial, autoconstrucción, vivienda progresiva y reconstrucción post-emergencia; promotores/constructores, personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, que califiquen anteproyectos, registren proyectos o ejecuten obras relacionadas; Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en fases previas y de permisos de construcción; entidades financieras supervisoras de mecanismos de financiamiento hipotecario; y, servidores públicos del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, exclusivamente en el ejercicio de sus funciones, conforme a la normativa aplicable.

TÍTULO II
GENERALIDADES

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

- **Acción afirmativa:** Política Pública cuyo objetivo es compensar las condiciones que discriminan a ciertos grupos sociales del ejercicio de sus derechos. Se los conoce también como acciones positivas, medidas positivas.
- **Actualización:** Procedimiento administrativo aplicable a proyectos previamente calificados o registrados, derivado de modificaciones declaradas por el promotor/constructor.
- **Área bruta de construcción:** Es la sumatoria del área útil de construcción más las áreas no computables cubiertas.
- **Área total vendible:** 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.
- **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.
- **Calificación:** Acto administrativo mediante el cual la autoridad competente verifica el cumplimiento documental y normativo de los requisitos establecidos para proyectos VIS; sin que constituya aprobación constructiva ni validación estructural.
- **Comunidad productiva:** 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.
- **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 promotor/constructor 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. En la forma de pago deberá contemplar claramente el valor del subsidio parcial del Estado.
- **Contrato de Construcción:** Es el acuerdo entre el promotor/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. Este contrato se encuentra condicionado a la calificación como beneficiario del postulante. Los beneficiarios del segundo segmento que deseen acceder a un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial se sujetarán al análisis que realice la institución financiera otorgante del crédito.
- **Costo:** Gasto que se hace para la obtención de algo. Es el valor que cuesta producir algo. Está relacionado con quien produce o vende.
- **Densidad neta habitacional:** Es un indicador que relaciona la cantidad de viviendas y el área urbanizable de un proyecto inmobiliario. 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.
- **Densidad óptima de territorio:** La densidad óptima de territorio es el nivel adecuado de ocupación de un área (personas, viviendas o edificaciones por superficie) que permite aprovechar el suelo de manera eficiente sin generar problemas de hacinamiento, deterioro ambiental o sobrecarga de servicios.

- **Eco - materiales certificados:** Son materiales de construcción que han sido evaluados por una entidad independiente y cumple con criterios ambientales, de salud y sostenibilidad a lo largo de su ciclo de vida. Estos materiales pueden tener un bajo impacto ambiental en su fabricación, cuentan con un uso eficiente de energía y recursos, reduciendo las emisiones de CO2, con mayor durabilidad y eficiencia en uso.
- **Eficiencia:** La eficiencia es la capacidad de lograr un objetivo usando la menor cantidad posible de recursos, como tiempo, dinero, energía o materiales, sin perder calidad.
- **Eficiencia energética certificada:** Es la comprobación oficial, mediante una evaluación técnica, de que un edificio, sistema, equipo o vivienda consume menos energía de lo habitual para ofrecer el mismo nivel de confort y funcionamiento, cumpliendo normas o estándares reconocidos.
- **Energía renovable:** La energía renovable es la energía que proviene de fuentes naturales que se regeneran de manera continua o en plazos cortos, por lo que no se agotan con su uso o lo hacen muy lentamente.
- **Ente rector del Hábitat y Vivienda:** Se entenderá por ente rector del Hábitat y Vivienda al Ministerio de Infraestructura y Tecnología, o quien haga sus veces. El Viceministerio de Desarrollo Urbano Sostenible y Vivienda, a través de las Subsecretarías jerárquicamente dependientes, es el órgano administrativo encargado de emitir las directrices, lineamientos y disposiciones a nivel nacional para la correcta ejecución de programas y proyectos relacionados con el hábitat y la vivienda.
- **Espacios habitables:** Los espacios habitables son las áreas de una vivienda o edificación que están diseñadas para ser ocupadas por personas de forma continua o prolongada, cumpliendo condiciones mínimas de confort, seguridad y salubridad. Estos espacios son los siguientes: sala, comedor, dormitorios, salas de estar, estudios o espacios de trabajo. Los baños, cocinas, pasillos y circulaciones, lavaderos y garajes no son espacios habitables.
- **Gestión comunitaria:** La gestión comunitaria es una forma de organización en la que una comunidad participa activamente en la toma de decisiones, planificación, ejecución y control de acciones o proyectos que afectan su propio bienestar. La gestión comunitaria promueve la participación colectiva, la toma de decisiones compartida y el uso de recursos locales.
- **Familia monoparental:** Es aquella donde solo existe un progenitor (padre o madre) y uno o más hijos. Sin embargo, también pueden formar parte de ella otros miembros de la familia.
- **Familia:** Es el núcleo familiar que agrupa los miembros de un hogar, incluidos los hijos solteros y otros parientes que conviven bajo el mismo techo que dependan o no económicamente del jefe de hogar y que no formen parte de otro núcleo familiar, y, otros parientes. Se reconoce a los diferentes tipos de familia.
- **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 económica, afinidad, edad, autoridad, entre otros.
- **Lúmenes:** Los lúmenes (lm) son la unidad de medida de la cantidad de luz visible que emite una fuente luminosa. En otras palabras, indican qué tan brillante es una luz para el ojo humano.
- **LOVIS:** Siglas de: "Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social"
- **Precio:** Valor pecuniario en el que se estima algo, es decir, la cantidad de dinero que se pide o se paga por un bien o servicio. Es el valor que paga el consumidor. El precio es la suma del costo más la utilidad (ganancia).
- **Registro:** Acto administrativo de inscripción del proyecto calificado en la base institucional, sin que constituya aprobación constructiva ni validación estructural.
- **Sistemas industrializados/prefabricados:** Sistemas constructivos que cuentan con mayor rapidez de ejecución, ya que gran parte del proceso se realiza en fábricas, disminuyendo retrasos por clima o imprevistos en obra. Adicional, estos sistemas pueden contar con mayor calidad y precisión. Así también, proponen criterios sostenibles como el uso eficiente de materiales, generando menos residuos de obra. Estas viviendas construidas con sistemas industrializados tendrán plazos más predecibles de finalización y entrega.
- **Sostenibilidad:** El manejo racional de los recursos naturales de manera que se garantice la calidad de vida de la ciudadanía y de las futuras generaciones.
- **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.

- **Vivienda Unifamiliar**: Entendiéndose por viviendas destinadas al uso y ocupación de una sola familia, que, en función de su entorno, pueden presentar las siguientes formas de ocupación:
  - Adosada: Vivienda que tiene más de un muro medianero con predios contiguos a otras edificaciones de distinto propietario.
  - Aislada: Vivienda exterior que no tiene adosamientos en su perímetro.
  - Pareada: Vivienda que tiene un sólo muro medianero con el predio contiguo de otra edificación perteneciente a un distinto propietario.
- **Vivienda Popular:** Para efectos de la aplicación del presente reglamento, se considerará a la vivienda popular como vivienda de interés social conforme lo dispuesto en el artículo 32 de la LOVIS.
- **VIS:** Siglas de "Vivienda de Interés Social"

Artículo 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:

- Virtualmente a través de la página web oficial del Ministerio de Infraestructura y Tecnología; para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.
- Presencialmente en las Direcciones de Transporte y Obras Públicas Distritales o las que hicieren sus veces del Ministerio de Infraestructura y Tecnología del lugar donde reside.

Artículo 5.- De la acción afirmativa para mujeres jefas de hogar, familias víctimas y en situación de violencia doméstica y femicidios. - El Ministerio de Infraestructura y Tecnología considerará en los proyectos del primer segmento al menos al 5% de mujeres jefas de hogar, hijos, hijas, madres, padres y familiares dependientes hasta el cuarto grado de consanguinidad de las víctimas de femicidio y otras muertes violentas por razones de género y quienes ejerzan su cuidado, y a las familias o tipos de familia expuestas a situación de violencia del total de los postulantes, debidamente comunicados por el Ministerio del ramo 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 6.- 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 que cuenten con todos sus documentos legalizados, podrán acceder a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social, según se determine en el presente reglamento.

Debido a la probabilidad de residencia temporal, 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 7.- De los deportistas destacados y de alto rendimiento. - Podrán acceder a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social y público, las personas deportistas destacados y de alto rendimiento. El deportista presentará la resolución o certificación emitida por el ente rector del deporte en la que se determine esta condición.

Artículo 8.- De las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas.- Podrán acceder a los subsidios de vivienda de interés social, las personas ecuatorianas retornadas de acuerdo con lo definido en la Ley Orgánica de Movilidad Humana, siempre y cuando cumplan los criterios de priorización establecidos en la presente normativa.

Artículo 9.- Habilitación del suelo para proyectos VIS. - Para la implementación de los proyectos de vivienda de interés social, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos dentro de su subclasificación, uso y ocupación del suelo priorizarán a la vivienda de interés social, facilitarán los trámites de aprobación aplicando principios de simplicidad y celeridad e implementarán infraestructura para servicios básicos y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización, preferentemente, en áreas consolidadas de las zonas urbanas. Esta cartera de Estado en coordinación con la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo verificarán el cumplimiento de esta disposición.

Los proyectos de vivienda de interés social podrán habilitar el suelo mediante mecanismos como planes parciales, instrumentos de gestión del suelo u otros de planeamiento urbanístico o declaratorias de propiedad horizontal según lo establece la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su reglamento y demás normativa seccional aplicable, siempre que no se encuentren en una zona de riesgo no mitigable. Para el efecto, se deberá cumplir con las reglas técnicas establecidas en la normativa vigente.

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 o la entidad que cumpla sus veces, en sujeción a las normas de control interno de la Contraloría General del Estado, realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida, remitida en forma digitalizada 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 del procedimiento establecido o con la normativa aplicable para la obtención de la calificación; la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección designada por la Subsecretaría de Vivienda para que realice el control de vivienda y la correcta aplicación de la norma en este sentido, notificará motivadamente a la Subsecretaría de Vivienda, respecto a las novedades encontradas, con la finalidad de que realice las actuaciones pertinentes para el inicio del procedimiento administrativo sancionatorio o judicial que corresponda, conforme lo determina el presente Acuerdo Ministerial y de conformidad al ordenamiento jurídico vigente.

Con respecto al control de obra y entrega de viviendas e incentivos se deberán regir a lo establecido en la disposición general décima séptima del presente Reglamento

Las Direcciones de Transporte y Obras Públicas Distritales y Direcciones de Transporte y Obras Públicas Zonales, 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 Direcciones de Transporte y Obras Públicas Distritales o Direcciones de Transporte y Obras Públicas Zonales, la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de priorización, postulación y calificación de los beneficiarios; además de la

responsabilidad de notificaciones que deben entregar a planta central.

TÍTULO III

CAPÍTULO I
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN I
DEFINICIÓN

Artículo 13.- Definición 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 calificación de proyectos de vivienda de interés social, el costo por metro cuadrado será menor a 2,49 SBU. Para el cálculo del costo por metro cuadrado se considerará la vivienda terminada.

Corresponde a la Subsecretaría de Vivienda, calificar los anteproyectos y proyectos de interés social de conformidad con el presente reglamento.

Las viviendas de interés social podrán ser construidas en:

- Terreno de propiedad del beneficiario,
- Terreno de propiedad del Estado; o,
- 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.

SECCIÓN II
GENERALIDADES DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO

Artículo 14.- De las modalidades de subsidios. - La vivienda de interés social del primer segmento es la primera y única vivienda digna y adecuada, ubicada en áreas urbanas o rurales, con subsidio total del Estado, destinada a personas y núcleos familiares sin vivienda propia que se encuentren en situación de pobreza, pobreza extrema o vulnerabilidad, conforme puntaje del Registro Social o los criterios de priorización detallados en el presente reglamento:

El primer segmento de vivienda de interés social tiene dos modalidades de subsidios:

- Subsidio total del Estado para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria, con un precio de hasta cincuenta y cuatro (54) SBU.
- Subsidio total del Estado para construcción de vivienda de interés social en terreno de

propiedad del Estado con un precio de hasta setenta y cuatro (74) SBU, que incluyen: obras de urbanización, equipamiento y costo del terreno. Cuando las viviendas se construyan en terrenos estatales que hayan sido donados al ente rector de hábitat y vivienda para este fin especifico, el valor del terreno no formará parte del subsidio total otorgado. Por el contrario, cuando el terreno estatal haya sido adquirido mediante pago por parte del ente rector de hábitat y vivienda, el subsidio total incluirá el valor correspondiente al predio.

Los beneficiarios no deberán restituir el subsidio siempre que cumplan con las condiciones determinadas en la Ley y normas análogas, conforme lo determina el artículo 31 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Las viviendas de interés social del primer segmento podrán ser desarrolladas y construidas por promotores/constructores privados debidamente calificados, conforme las condiciones y procedimientos establecidos por el ente rector del hábitat y vivienda.

Las personas naturales o jurídicas que sean contribuyentes del impuesto a la renta podrán realizar donaciones de vivienda de interés social del primer segmento, conforme a la normativa legal vigente.

Artículo 15.- De la tipología de vivienda de interés social del primer segmento. - La tipología de vivienda de interés social del primer segmento, será la siguiente:

- Para la construcción de vivienda en terreno propio se usará una tipología unifamiliar.
- Para proyectos urbanizados se utilizarán tipologías generalmente multifamiliar; sin embargo, conforme la necesidad del proyecto podrá implementarse ambas tipologías.

Artículo 16.- De la accesibilidad en la vivienda de interés social. - En la calificación de beneficiarios se deberá establecer la necesidad de condiciones de accesibilidad en la vivienda, de acuerdo con las discapacidades o condiciones particulares del beneficiario. Se deberá garantizar las condiciones de accesibilidad en las viviendas que se asignen o construyan a favor de estos beneficiarios.

Artículo 17.- De la urbanización y equipamiento. - Los proyectos de vivienda de interés social, unifamiliar o multifamiliar del primer segmento, observarán las exigencias previstas en el ordenamiento jurídico que rige la propiedad individual y/u horizontal; que contengan: el sistema de conectividad y sistemas de áreas verdes que serán revisadas por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología en un anteproyecto.

Además, deberán incluir:

- El informe predial de regulaciones de uso de suelo (IPRUS) o su equivalente como certificado de afectación y/o línea de fábrica, o licencia Urbanística de acuerdo con cada circunscripción territorial, que describa la información principal del predio, tales como: afectaciones, retiros, edificabilidad, altura máxima, uso de suelo, emitido por la autoridad competente.
- Informe social donde se indique que el predio se encuentra en una zona segura socialmente, que deberá ser elaborado por la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital pertinente, posterior a la visita técnica al lugar.
- Topografía del predio o georreferenciación de ser aplicable, que contenga curvas de nivel, perfiles de terreno, identificación de estructuras y afectaciones existentes y tenga un radio de exploración del predio a los alrededores de 15 m. como mínimo. Adicional, el predio no tendrá una pendiente superior al 15%.
- Certificado o documento donde se indique la disponibilidad o factibilidad de servicios básicos, o su equivalente que lo verifique, emitido por la autoridad competente.
- Estudios de suelos, donde se establezca que el mismo sea favorable para la implementación de viviendas de interés social, emitidos por los GAD municipales, que tienen la competencia exclusiva del control sobre el uso y ocupación del suelo, por lo que serán estas entidades que

aprueban los estudios de suelos y las habilitaciones para proyectos habitacionales en su territorio.

- Certificado o documento que indique que el predio no se encuentre en zonas de riesgo no mitigable. En caso de que el predio se encuentre en zonas de riesgo mitigable, las obras de mitigación deberán formar parte del presupuesto total del proyecto.
- Escritura registrada legalmente o documento que indique que el predio esté a nombre del Estado Central. No aplica para primer segmento de vivienda de interés social construida en terreno del beneficiario.

Artículo 18.- Individualización de las viviendas construidas en los terrenos urbanizados por el Estado. - Es obligatorio en todo caso, que el propietario del predio para la construcción de viviendas de interés social del segmento 1B, realice el procedimiento correspondiente para la individualización de las viviendas y cumplir con la inscripción en el Registro de la Propiedad en la cual conste la prohibición de enajenar de la vivienda.

Artículo 19.- De los criterios y metodología de priorización. - La Subsecretaría de Vivienda o sus delegados, elaborarán el informe correspondiente, utilizando como criterios de priorización para la entrega de subsidios e incentivos de vivienda de interés social, las vulnerabilidades de los postulantes y su núcleo familiar, de acuerdo a:

- Familias que tengan bajo su protección y cuidado a personas adultas mayores.
- Familias conformadas por hijos, hijas, madres, padres y familiares dependientes hasta el cuarto grado de consanguinidad de las víctimas de femicidio y otras muertes violentas por razones de género y quienes ejerzan su cuidado, previa información remitida por el Ministerio del ramo.
- Familias monoparentales que tengan bajo su protección y cuidado a niñas, niños y adolescentes.
- 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.
- Familias 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.
- Familias 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.
- Familias expuestas a situaciones de violencia sexual o doméstica, condición que deberá ser notificada en legal y debida forma por el Ministerio del ramo.
- Familias conformadas por personas de pueblos y nacionalidades del Ecuador. Para el efecto, será requisito presentar el certificado de autoidentificación emitido por la autoridad competente, en el que conste y se acredite de manera oficial su pertenencia al respectivo pueblo o nacionalidad.
- Migrantes en condición de repatriados y/o retornados. Para el efecto, será requisito presentar el certificado que lo acredite como tal, emitido por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana o quien haga sus veces.

Con el fin de establecer el orden de priorización para su atención, la Subsecretaría de Vivienda o las unidades desconcentradas utilizarán la metodología de suma de vulnerabilidades del postulante y su familia; es decir, se asignará el valor de un (1) punto, por cada vulnerabilidad verificada en cada miembro del núcleo familiar. Cada segmento de aplicación del subsidio contendrá variables según cada caso.

La familia, conforme al marco constitucional, puede adoptar diversas formas de organización, no limitándose únicamente a la unión de varias personas. Se reconoce como familia tanto a los núcleos conformados por vínculos de parentesco, matrimonio o unión de hecho legalmente declarada.

En el caso de que exista empate entre los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, el ente rector de Hábitat y Vivienda priorizará de acuerdo con el puntaje de registro social.

Las acciones afirmativas, debe entenderse como un ámbito social de priorización en la atención, mas no como el cumplimiento de un requisito, es decir que, si dentro de los postulantes ninguno posee acciones afirmativas, debe ser calificado entorno al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el presente Reglamento.

Artículo 20.- Sustitución de los beneficiarios de viviendas de interés social del primer segmento. - Las Direcciones de Transporte y Obras Públicas Distritales y/o la Subsecretaría de Vivienda podrán efectuar la sustitución de beneficiarios en los casos previstos en el presente reglamento. Para el efecto, las y los gestores sociales o el personal de la Dirección de Planificación y Desarrollo Técnico de Vivienda emitirán un informe motivado que contenga las causas que justifique la sustitución, la misma será agregada al expediente del beneficiario y notificada a la Subsecretaría de Vivienda.

En caso del fallecimiento del beneficiario, divorcio, disolución de la sociedad conyugal o disolución de la unión de hecho, previo al proceso de inscripción en el registro de la propiedad de la vivienda en terreno propio, los miembros del núcleo familiar que convivan en la vivienda podrán continuar con el proceso, siempre que acrediten tal calidad mediante declaración responsable y documentos habilitantes como certificados de nacimiento, matrimonio, unión de hecho, posesión efectiva, etc.; en caso de no existir herederos se procederá conforme la Ley.

En los casos en los que los contratos de ejecución de la vivienda se encuentren cerrados administrativamente con la entrega recepción definitiva y sea necesario realizar cambios de beneficiario conforme lo establecido en este artículo.

Con respecto a la entrega de la vivienda construida se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad de la Empresa Pública, delegado de la máxima autoridad del ente rector de Hábitat y Vivienda y el beneficiario.

Artículo 21.- De la prohibición de enajenar. - Las personas beneficiarias de las viviendas de interés social del primer segmento, no podrán enajenar la vivienda por al menos diez (10) años; en ese sentido, en la resolución de adjudicación se establecerá una disposición en la que conste la prohibición de enajenar la vivienda por diez (10) años contados a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

SECCIÓN III
REQUISITOS PARA POSTULAR A LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENOS DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO

Artículo 22.- Requisitos, postulación a vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. - Para postular por una vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- El postulante y su familia serán ecuatorianos o extranjeros residentes con permanencia legal, con domicilio en el Ecuador;
- El postulante y su familia deben estar dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, conforme las regulaciones establecidas por la unidad del registro social;
- El postulante y su familia no deben haberse beneficiado de otros subsidios de vivienda de interés social, a excepción de los incentivos de servicios públicos, mismos que se implementarán en la vivienda que se construirá como consecuencia de la aplicación del presente subsidio;

- El subsidio del Estado se destinará para la construcción de la primera y única vivienda del postulante y su familia;
- El postulante deberá ser el propietario del inmueble donde se construirá la vivienda de interés social; y,
- El postulante y los miembros de su familia no podrán tener más inmuebles registrados a su nombre, de determinarse que incumplen dicho requisito, no se procederá con la conformación del expediente de postulación.

Artículo 23.- De la documentación para postular a una vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. - El postulante al subsidio para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, deberá presentar los siguientes documentos:

- Cédula de ciudadanía o identidad o ficha simplificada del postulante y su núcleo familiar; para el caso de personas extranjeras se presentará el documento de residencia permanente.
- Declaración responsable de conformidad con el formato establecido por el ente rector de Hábitat y Vivienda o quien haga sus veces.
- Certificado emitido por la Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que conste que el bien inmueble es de propiedad exclusiva del postulante y no registra ningún gravamen.
- Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable.
- Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

Artículo 24.- Del procedimiento para la precalificación y calificación de las personas beneficiarias de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. - Para la precalificación y posterior calificación del postulante como beneficiario del subsidio regulado en esta sección, se aplicará el siguiente procedimiento:

- Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital procederá a llenar la ficha de postulación, y la declaración responsable, analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento, en el término máximo de tres (3) días.
- Verificado el cumplimiento de los requisitos, el servidor de la unidad desconcentrada notificará al postulante en el término máximo de un (1) día, mediante correo electrónico o de manera presencial, para que gestione y entregue la documentación habilitante prevista en el artículo 23 del presente acuerdo ante la unidad desconcentrada correspondiente.
- Recibida la totalidad de la documentación, y constatado su cumplimiento, el servidor de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital responsable del seguimiento del trámite elaborará el informe de viabilidad técnica y social, en el que se determinará la condición de precalificado del postulante. Dicho informe será puesto en conocimiento de la Subsecretaría de Vivienda.
- Toda vez que la Subsecretaría de Vivienda cuente con la disponibilidad de recursos y priorice a los postulantes elegidos notificará a las unidades desconcentradas a nivel nacional destinados a proyectos de vivienda de interés social correspondientes al primer segmento de vivienda, solicitando su calificación.
- Recibida dicha notificación, los servidores competentes de las áreas técnica y social de las Direcciones Distritales procederán a realizar la inspección in situ y validación del terreno del postulante precalificado, así como el levantamiento de la ficha de factibilidad del predio, en el término de quince (15) días.
- En caso de que la inspección y validación del predio resulte desfavorable, el servidor responsable del seguimiento del trámite informará inmediatamente a la Subsecretaría de Vivienda la improcedencia de la calificación, disponiéndose la exclusión del postulante de la base de datos institucional.

Si la ficha de factibilidad del predio resulta favorable, la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal emitirá la resolución de calificación del postulante como beneficiario y dispondrá la notificación al mismo. Además, este acto administrativo y su expediente completo será remitido oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda, para su seguimiento y registro.

Artículo 25.- 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 electrónica o físicamente los siguientes documentos:

a. Una vez suscrita el acta de recepción provisional de la obra, se suscribirá el acta de uso y ocupación de la vivienda, considerando lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre 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. Si la vivienda ha sido ejecutada por el MIT, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, el contratista y el beneficiario.

b. Una vez suscrita el acta de recepción definitiva de la obra, se suscribirá el acta de entrega definitiva de la vivienda al beneficiario, considerando lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda.
2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el ente rector de hábitat y vivienda, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el contratista, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

c. En los casos en que la ejecución del contrato no concluya con la suscripción del acta de entrega-recepción provisional o definitiva de obra debido a:

1. Terminación unilateral del contrato;
2. Terminación por mutuo acuerdo;
3. Recepción presunta de pleno derecho

En el caso de los numerales 1 y 2, toda vez que las viviendas se encuentren técnicamente habitables, la entidad ejecutora podrá suscribir las actas de uso y ocupación o actas de entrega definitiva de la vivienda, para lo cual, se deberá contar con los siguientes documentos:

- Acta de habitabilidad de la vivienda suscrita por el fiscalizador y administrador del contrato y validado por la Dirección de Obras Públicas Distrital o Dirección de Obras Públicas Zonal, según corresponda;
- Verificación del registro como beneficiario por el MIT.
- Declaración de terminación unilateral o acta de terminación por mutuo acuerdo suscrita por las partes.

Una vez resuelta la terminación unilateral o suscrita el acta de terminación por mutuo acuerdo, se suscribirá el acta de entrega definitiva de la vivienda al beneficiario, considerando lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el ente rector de hábitat y vivienda, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

En el caso de existir una recepción presunta de pleno derecho y siempre que las viviendas se encuentren técnicamente habitables, la entidad ejecutora podrá suscribir las actas de uso y ocupación o actas de entrega-recepción definitiva de la vivienda al beneficiario, siempre que se cuente con los siguientes documentos:

- Acta de habitabilidad de la vivienda suscrita por el fiscalizador y administrador del contrato y validado por la Dirección de Obras Públicas Distrital o Dirección de Obras Públicas Zonal, según corresponda;
- Verificación del registro como beneficiario por el MIT; y,
- Protocolización de la entrega-recepción presunta de pleno derecho.

Para la entrega de la vivienda construida, se tomará en cuenta lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, y el beneficiario;
2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, y el beneficiario.

En caso de haber recepción provisional presunta, después de cumplido el plazo que la ley determine se procederá a la recepción definitiva de la obra por parte del ente ejecutor y se suscribirá el acta entrega definitiva, considerando lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, el contratista, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el contratista, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

Se aclara que el acta de uso y ocupación y acta de entrega definitiva de la vivienda no sustituirán las actas de recepción de obra, constituyendo únicamente como documentos de entrega de la vivienda al beneficiario.

Toda vez que exista recepción provisional presunta y se hayan suscrito las actas de uso y ocupación y acta de entrega definitiva de la vivienda a favor de los beneficiarios, la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital respectiva realizará el proceso de verificación de cumplimiento de requisitos para el levantamiento de la prohibición de enajenar sin perjuicio de la justificación que deba presentar el promotor/constructor respecto de la documentación completa para finalizar el proceso contractual; en caso de controversias con el promotor/constructor las viviendas efectivamente entregadas a los beneficiarios, estarán sujetas a las condiciones iniciales del contrato quedando excluidas de cualquier resolución que pueda tomarse en contrario.

d. En caso de recepción parcial, de viviendas terminadas con certificación técnica de habitabilidad,

se procederá a la entrega de la vivienda mediante actas de uso y ocupación, de así constar previamente en el contrato de obra, hasta concluir los procedimientos regulares de entrega recepción, bajo las estipulaciones anteriores.

e. En caso de que los contratos se hayan cerrado administrativamente con el acta entrega recepción definitiva de obra y se encuentre pendiente la regularización de las actas de uso y ocupación y actas entrega recepción definitiva de la vivienda, se procederá considerando lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta correspondiente, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda.
2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el ente rector de hábitat y vivienda, se celebrará el acta correspondiente entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

Artículo 26.- Inhabitabilidad del terreno. En caso de que, durante la verificación, se determine que el terreno del postulante se encuentra ubicado en un área protegida o en una zona de riesgo no mitigable, este será considerado no apto para la intervención, por lo que el postulante no podrá continuar con el proceso de calificación como beneficiario de este segmento.

SECCIÓN IV
REQUISITOS PARA POSTULAR A LA MODALIDAD DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO

Artículo 27.- Requisitos para postular a vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado. - Para postular al subsidio regulado en esta sección, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- El postulante y su familia o serán ecuatorianos o extranjeros con residencia legal permanente, con domicilio en el Ecuador;
- El postulante y su 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;
- El postulante y su familia no deben haber recibido otro subsidio de vivienda de interés social en el pasado;
- El subsidio del Estado debe estar destinado a pagar la primera y única vivienda del postulante y su familia; y,
- El postulante y su familia no deben ser dueños ni poseedores de un inmueble a nivel nacional.

Artículo 28.- De la documentación para postular a vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado. - El postulante al subsidio para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado, deberá presentar los siguientes documentos:

- Cédula de ciudadanía o identidad, o ficha simplificada del postulante y su núcleo familiar, para el caso de personas extranjeras se presentará el documento de residencia permanente.
- Declaración responsable de conformidad con el formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología.
- 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 29.- Del procedimiento para la precalificación y calificación de las personas beneficiarias de vivienda de interés social en terreno propiedad del Estado. - Para la precalificación y posterior 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 Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital procederá a llenar la ficha de postulación, y la declaración responsable, 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 en el término de tres (3) días.
2. Verificado el cumplimiento de los requisitos, el servidor de la unidad desconcentrada notificará al postulante, mediante correo electrónico o de manera presencial, para que gestione y entregue la documentación habilitante prevista en el artículo en el presente acuerdo ante la unidad desconcentrada correspondiente.
3. Recibida la totalidad de la documentación, y constatado su cumplimiento, el servidor de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital responsable del seguimiento del trámite elaborará el informe de viabilidad técnica y social, en el que se determinará la condición de precalificado del postulante. Dicho informe será puesto en conocimiento de la Subsecretaría de Vivienda.
4. Toda vez que la Subsecretaría de Vivienda cuente con la disponibilidad de recursos y priorice a los postulantes elegidos notificará a las unidades desconcentradas a nivel nacional destinados a proyectos de vivienda de interés social correspondientes al primer segmento de vivienda, solicitando su calificación.
5. Recibida dicha notificación, en caso de la improcedencia de la calificación, se dispondrá la exclusión del postulante de la base de datos institucional.
6. La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital emitirá la resolución de calificación del postulante como beneficiario y dispondrá la notificación al mismo, de acuerdo con lo dispuesto en esta norma. Además, este acto administrativo y su expediente completo será remitido oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda, para su seguimiento y control posterior y registro.

Artículo 30.- Del acompañamiento y desarrollo comunitario. – El ente rector de Hábitat y Vivienda promoverá la autonomía de las familias beneficiarias mediante un esquema de acompañamiento simplificado, de carácter orientativo y no vinculante, enfocado en la entrega de directrices para la convivencia, la organización básica y el mantenimiento y uso de la vivienda. Este proceso priorizará mecanismos de seguimiento y reportes de habitabilidad a partir del acta de uso y ocupación.

Para la gestión del acompañamiento comunitario se aplicará la guía emitida por la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 31.- De la entrega de la vivienda construida en terreno de propiedad del Estado. - Para la entrega de la vivienda de interés social, construida en terreno del Estado, se suscribirán, física o electrónicamente, los siguientes documentos:

a. Una vez suscrita el acta de recepción provisional de la obra, se suscribirá el acta de uso y ocupación de la vivienda, considerando lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, el contratista y el beneficiario;
2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, el contratista, fiscalizador de la obra y el

beneficiario.

b. Una vez suscrita el acta de recepción definitiva de la obra, se suscribirá el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, considerando lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, y, los delegados de la máxima autoridad de la empresa pública y de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.
2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda entre el beneficiario, el contratista, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

c. En los casos en que la ejecución del contrato no concluya con la suscripción del acta de entrega-recepción provisional o definitiva de obra debido a:

1. Terminación unilateral del contrato;
2. Terminación por mutuo acuerdo;
3. Recepción presunta de pleno derecho,

En el caso de los numerales 1 y 2, toda vez que las viviendas se encuentren técnicamente habitables, la entidad ejecutora podrá suscribir las actas de uso y ocupación o actas de entrega definitiva de la vivienda, para lo cual, se deberá contar con los siguientes documentos:

- Acta de habitabilidad de la vivienda suscrita por el fiscalizador y administrador del contrato y validado por la Dirección de Obras Públicas Distrital o Dirección de Obras Públicas Zonal, según corresponda;
- Verificación del registro como beneficiario por el MIT; y,
- Declaración de terminación unilateral o acta de terminación por mutuo acuerdo suscrita por las partes.

Una vez resuelta la terminación unilateral o suscrita el acta de terminación por mutuo acuerdo, se suscribirá el acta de entrega definitiva de la vivienda al beneficiario, considerando lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, delegado de la máxima autoridad de la Empresa Pública y de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología; y,
2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el ente rector de hábitat y vivienda, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

En el caso de existir una recepción presunta de pleno derecho y siempre que las viviendas se encuentren técnicamente habitables, la entidad ejecutora podrá suscribir las actas de uso y ocupación o actas de entrega-recepción definitiva de la vivienda al beneficiario, siempre que se cuente con los siguientes documentos:

- Acta de habitabilidad de la vivienda suscrita por el fiscalizador y administrador del contrato y validado por la Dirección de Obras Públicas Distrital o Dirección de Obras Públicas Zonal, según corresponda;
- Verificación del registro como beneficiario por el MIT; y,
- Protocolización de la entrega-recepción presunta de pleno derecho.

Para la entrega de la vivienda construida, se tomará en cuenta lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, y el beneficiario;
2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, y el beneficiario.

En caso de haber recepción provisional presunta, después de cumplido el plazo que la ley determine se procederá a la recepción definitiva de la obra por parte del ente ejecutor y se suscribirá el acta entrega definitiva, considerando lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, el contratista, el delegado de la máxima autoridad de la Empresa Pública y de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el contratista, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

Se aclara que el acta de uso y ocupación y acta de entrega definitiva de la vivienda no sustituirán las actas de recepción de obra, constituyendo únicamente como documentos de entrega de la vivienda al beneficiario.

Toda vez que exista recepción provisional presunta y se hayan suscrito las actas de uso y ocupación y acta de entrega definitiva de la vivienda a favor de los beneficiarios, la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital respectiva realizará el proceso de verificación de cumplimiento de requisitos para el levantamiento de la prohibición de enajenar sin perjuicio de la justificación que deba presentar el promotor/constructor respecto de la documentación completa para finalizar el proceso contractual; en caso de controversias con el promotor/constructor las viviendas efectivamente entregadas a los beneficiarios, estarán sujetas a las condiciones iniciales del contrato quedando excluidas de cualquier resolución que pueda tomarse en contrario.

d. En caso de recepción parcial, de viviendas terminadas con certificación técnica de habitabilidad, se procederá a la entrega de la vivienda mediante actas de uso y ocupación, de así constar previamente en el contrato de obra, hasta concluir los procedimientos regulares de entrega recepción, bajo las estipulaciones anteriores.

e. En caso de que los contratos se hayan cerrado administrativamente con el acta entrega recepción definitiva de obra y se encuentre pendiente la regularización de las actas de uso y ocupación y actas entrega recepción definitiva de la vivienda, se procederá considerando lo siguiente:

1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta correspondiente, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda.
2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el ente rector de hábitat y vivienda, se celebrará el acta correspondiente entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

Artículo 32.- De los documentos para la transferencia de dominio al beneficiario. - Para la transferencia de dominio, las Direcciones de Transporte y Obras Públicas Distritales que correspondan o el propietario del predio, deberán conformar el expediente con la siguiente

documentación:

- Escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal, de fraccionamiento o lotización, según el caso, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón pertinente, este documento está a cargo y cuenta del promotor;
- 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;
- Cédula de ciudadanía o identidad del beneficiario;
- 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;
- Certificado de solvencia o de no adeudar al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente;
- Resolución de calificación del beneficiario o el registro de calificación de beneficiario que se obtendrá de la plataforma informática definida para el efecto; o, el documento de calificación del beneficiario obtenida de la plataforma informática que se defina para el efecto; o, excepcionalmente la validación emitida por la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital;
- El acta de uso y ocupación de la unidad de vivienda suscrita por los intervinientes; y,
- En caso de fallecimiento del beneficiario, se deberá presentar la posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón.

Artículo 33.- Del procedimiento para la transferencia de dominio al beneficiario. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Conformado el expediente, el servidor designado en el término de tres (3) días elaborará un informe técnico en el que recomiende a la unidad encargada que se adjudique la vivienda a favor del beneficiario.
2. El abogado o el funcionario a cargo de la unidad, en virtud del informe técnico elaborará el proyecto de resolución de adjudicación, en el término de tres (3) días.
3. La unidad suscribirá la resolución de adjudicación, que será protocolizada de inmediato 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 de la transferencia de domino en el Registro de la Propiedad. En caso de que el Ministerio de Infraestructura y Tecnología actúe como ente ejecutor será el responsable de la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Artículo 34.- 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 Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital que corresponda y presentar la siguiente documentación, según sea el caso:

- Cédula de ciudadanía o identidad del nuevo o nuevos beneficiarios del núcleo familiar;
- Documentos que acrediten la causal por la que solicita el cambio de beneficiario, a otro u otros miembros del núcleo familiar; y,
- Actualización de datos de los miembros del núcleo familiar y la declaración responsable.

Una vez que, se cuente con el informe técnico, la vivienda se adjudicará al nuevo beneficiario del núcleo familiar, según corresponda, y en el caso de no contar con un familiar se deberá calificar un nuevo beneficiario y empezar un nuevo proceso de calificación. El servidor designado de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal 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.

En los casos en los que los contratos de ejecución de la vivienda se encuentren cerrados administrativamente con la entrega recepción definitiva y sea necesario realizar cambios de beneficiario conforme lo establecido en este artículo, se deberá observar lo dispuesto en el artículo 20.

Artículo 35.- 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 determinado en la Ley; para lo cual, el beneficiario presentará una solicitud de levantamiento a las Direcciones de Transporte y Obras Públicas Distritales o Direcciones de Transporte y Obras Públicas Zonales.

La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal emitirá el instrumento 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 de su jurisdicción.

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

SECCIÓN I
ARRENDAMIENTO SOCIAL

Artículo 36.- Definición del arrendamiento social. - A fin de garantizar el acceso de vivienda, el arrendamiento social, es 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.

Las edificaciones de propiedad del Estado empleadas para el arrendamiento social serán infraestructuras públicas, siendo estas, nuevas, recuperadas o usadas, siempre y cuando se encuentren adaptadas a condiciones de habitabilidad.

Esta modalidad se ejecutará conforme los parámetros y requisitos regulados en el modelo de gestión y la normativa que emita el ente rector de Hábitat y Vivienda para su implementación.

SECCIÓN II
MODALIDADES DEL SUBSIDIO DEL SEGUNDO SEGMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 37.- Modalidades de subsidio del segundo segmento de vivienda de interés social. El segundo segmento de vivienda de interés social posee las siguientes modalidades de subsidio:

- Arrendamiento social con opción a compra; y,
- Subsidio parcial de Estado y/o crédito hipotecario con tasa de interés preferencial (viviendas de interés social con un precio de hasta ciento treinta y cinco (135) salarios básicos unificados (SBU).

SECCIÓN III
MODALIDAD DEL ARRENDAMIENTO SOCIAL CON OPCIÓN A COMPRA

Artículo 38.- Definición del arrendamiento social con opción a compra.- 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, que le permita ejercer la opción de compra, observando la correcta aplicación de lo dispuesto en la Ley de Inquilinato como la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social; y, las disposiciones que emita para el efecto el ente rector de hábitat y vivienda.

Este mecanismo se ejecutará conforme los parámetros y requisitos regulados en la normativa que emita el Ministerio de Infraestructura y Tecnología para su implementación.

SECCIÓN IV
MODALIDAD DEL SUBSIDIO PARCIAL DEL ESTADO Y/O CRÉDITO HIPOTECARIO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL

Artículo 39.- Del subsidio y la tasa de interés preferencial. - El valor del subsidio que el Estado otorgue a las personas que postulen en el segundo segmento de interés social será equivalente de hasta veintiún (21) salarios básicos unificados (SBU).

El promotor/constructor podrá completar la ficha de proyecto de vivienda (Anexo 2B), con la información del proyecto perteneciente al segundo segmento, del cual se requiere obtener la calificación de proyecto de vivienda de interés social. En caso de que no cumpla con los requisitos establecidos en el anexo en cuestión o no lo presente, se entenderá que el proyecto no ha contemplado los criterios de sostenibilidad, impidiendo acceder a los subsidios adicionales.

Es necesario mencionar que, por el cumplimiento de cada categoría de sostenibilidad se otorgará cero coma cinco (0,5) salarios básicos unificados (SBU) adicional, pudiendo completar hasta uno coma cinco (1,5) salarios básicos unificados (SBU).

En caso de que las viviendas presentadas por el promotor/constructor no cumplan con las condiciones anteriormente descritas, los beneficiarios no podrán acceder al subsidio por criterio de sostenibilidad.

El valor del subsidio estatal previsto en esta disposición se incrementará de acuerdo con lo establecido en los artículos 40 y 42 del presente reglamento. En cualquier caso, el valor del subsidio total no superará los veintiún (21) salarios básicos unificados (SBU).

Los postulantes podrán solicitar el subsidio parcial y un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, o, requerir únicamente uno de los dos productos.

Para acceder al crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, el postulante, deberá cumplir 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 que participen dentro del programa de tasa preferencial para vivienda de interés social.

Si la familia opta 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, o quien haga sus veces.

Las personas naturales o jurídicas podrán realizar aportes o donaciones del valor del subsidio parcial del Estado para vivienda de interés social, conforme a la normativa legal vigente.

Artículo 40.- Criterios de vulnerabilidad para el incremento del subsidio inicial. - El Ministerio de Infraestructura y Tecnología utilizará como criterios para el incremento del subsidio inicial a la familia de la que forme parte el postulante, de acuerdo con los siguientes:

- El postulante sea adulto mayor (65 años o más).
- La familia tenga bajo su cuidado y protección adultos mayores.
- Familias monoparentales (padres o madres solos) que tengan bajo su protección y cuidado niñas, niños y/o adolescentes.
- 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.
- Familias conformadas por hijos, hijas, madres, padres y familiares dependientes hasta el cuarto grado de consanguinidad de las víctimas de femicidio y otras muertes violentas por razones de género y quienes ejerzan su cuidado, previa información remitida por el Ministerio del ramo.
- Familias expuestas a situaciones de violencia sexual o doméstica, condición que deberá ser notificada en legal y debida forma por el Ministerio del ramo.
- Familias que tengan una o más personas con discapacidad, en casos excepcionales a personas con discapacidad que se encuentre solas y sean sujetas de crédito.
- Familias que tengan bajo su protección y cuidado a una o más personas con enfermedades catastróficas raras, huérfanas o enfermedades de alta complejidad, en casos excepcionales a personas con enfermedades catastróficas raras, huérfanas o enfermedades de alta complejidad que se encuentre solas y sean sujetas de crédito.
- Familias, o personas pertenecientes a pueblos o nacionalidades indígenas. Para el efecto, será requisito presentar un certificado de autoidentificación emitido por la autoridad competente, en el que conste y se acredite de manera oficial su pertenencia al respectivo pueblo o nacionalidad.
- Familias que tengan bajo su cuidado a niños, niñas o adolescentes, y asumieron su cuidado y protección por la migración de sus progenitores, quienes deberán presentar la entrega de la tenencia o patria potestad otorgada por el juez competente.
- El/la postulante sea un/a jóvenes de hasta 29 años de conformidad a los rangos etarios determinados por el INEC.
- Migrantes en condición de repatriados y/o retornados. Para el efecto, será requisito presentar el certificado que acredite como tal, emitido por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana o quien haga sus veces.
- Familias o personas que residan en contextos de inseguridad o violencia que afecten sus condiciones de habitabilidad, conforme a los lineamientos que establezca el ente rector de hábitat y vivienda.

En caso de cumplir con al menos un criterio de vulnerabilidad se otorgará un monto único de uno coma cinco (1,5) salarios básicos unificados (SBU) adicionales a los salarios básicos unificados (SBU) determinados en las acciones afirmativas, con este criterio en conjunto con criterios de sostenibilidad se puede alcanzar el tope de veintiún (21) SBU.

Las acciones afirmativas, no deben entenderse como un requisito, es decir que, si dentro de los postulantes ninguno posee acciones afirmativas, debe ser calificado en torno al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el presente reglamento.

Adicional a estos, se podrán sumar al subsidio, los criterios relativos a la sostenibilidad del proyecto.

Artículo 41.- Procedimiento para el incremento del subsidio parcial a beneficiarios con vulnerabilidades comprobables. - El postulante para adquirir vivienda de interés social de segundo segmento, deberá remitir a la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital pertinente, la solicitud para ser calificado como beneficiario de vivienda de interés social de segundo segmento. En este proceso también se verificarán los criterios de vulnerabilidad remitidos por el beneficiario.

En caso de que el postulante cumpla con lo establecido para la calificación de beneficiarios de segundo segmento, la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital remitirá una resolución con la calificación del beneficiario a la Subsecretaría de Vivienda con copia al beneficiario, en un plazo máximo de tres (3) días hábiles, para su conocimiento. Esta resolución contendrá, al menos, la siguiente información:

- Nombre del beneficiario.
- Cédula de identidad.
- Monto del subsidio base, del subsidio adicional otorgado por la condición de vulnerabilidad comprobada y el monto total del subsidio a recibir expresado en salarios básicos unificados (SBU).
- Nombre del proyecto y precio en dólares del bien inmueble que adquiere el beneficiario (nota: este valor se mantiene en dólares por tratarse del costo comercial/avaluado del bien).

En caso de variar las claves catastrales o números prediales entre las unidades de vivienda y los estacionamientos (bien complementario), ambos se entenderán como una sola unidad de vivienda y el valor total no deberá superar los techos determinados para la aplicación del subsidio. Esta misma disposición será aplicable para el caso de bodegas, áreas de lavandería y/o secado, terrazas, patios internos u otros que sean de utilidad directa y uso exclusivo del bien principal.

En consecuencia, los valores consignados en el informe de viabilidad técnica social o resoluciones de calificación y contratos de reserva inmobiliaria deberán corresponder al valor total del bien inmueble, considerando los componentes antes señalados, a fin de verificar el cumplimiento de los límites y condiciones establecidos en la normativa vigente.

La web institucional dispondrá de un formulario digital al cual el usuario podrá acceder para iniciar el proceso de precalificación alternativo al trámite presencial establecido en este reglamento.

Artículo 42.- Criterios de sostenibilidad en proyectos para el incremento del subsidio parcial para vivienda de interés social del segundo segmento. - Los proyectos de vivienda de interés social de segundo segmento podrán incrementar el valor del subsidio, demostrando el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad, definidos en las siguientes categorías:

1. **Categoría de eficiencia energética:** Evalúa la capacidad de la tipología para reducir el consumo de energía durante la operación de la vivienda, a través de la aplicación de estrategias pasivas y activas.
2. **Categoría de eficiencia en el consumo del agua:** Evalúa la optimización del consumo de agua potable en la vivienda, y la reutilización de aguas grises y aguas lluvias.
3. **Categoría de eficiencia de materiales:** Evalúa la reducción de la energía incorporada y el impacto ambiental asociado a los materiales de construcción.
4. **Categoría de eficiencia en el diseño y la construcción:** Evalúa la capacidad de la tipología para ser constructivamente eficiente, así como la durabilidad de los sistemas constructivos.
5. **Categoría de habitabilidad, durabilidad y enfoque social:** Evalúa el cumplimiento de condiciones mínimas de calidad de vida, garantías y manuales para su uso eficiente de la vivienda para las familias beneficiarias.

Las viviendas que contemplen criterios de sostenibilidad dentro de su diseño podrán incrementar el subsidio parcial, en medio (0,5) SBU por el cumplimiento de cada categoría alcanzando hasta máximo el incremento de uno coma cinco (1,5) SBU, con este criterio se puede alcanzar el tope de veintiún (21) SBU.

Artículo 43.- Vivienda de interés social con enfoque de sostenibilidad, primer criterio. –.

1. **Categoría de eficiencia energética**

- Eficiencia energética orientada en reducción del consumo de energía ocupacional: Uso de luminarias (en toda la vivienda) como LED que garanticen un mínimo de entre 1.200 – 1.500 lúmenes por espacio u otros productos de mayor eficiencia energética en interiores de las viviendas de interés social.
- Todos los espacios habitables deberán contar con iluminación y ventilación natural: Iluminación natural será igual o mayor al 20%. El porcentaje de ventilación será de mínimo 8%

1. **Categoría de eficiencia en el consumo del agua**

- Eficiencia en el uso del agua, enfocada en la optimización del consumo doméstico: griferías con aireadores que reduzcan consumo, inodoros eficientes con consumo por descarga entre 4,8 – 6 litros.

Artículo 44.- Vivienda de interés social con enfoque de sostenibilidad segundo criterio. -

1. **Categoría de Eficiencia energética**

- Más de una apertura de ventana en el mismo espacio habitable, para fomentar la circulación de aire.

1. **Categoría de Eficiencia en el consumo del agua**

- Sistema de recolección de aguas lluvias: canalización de aguas lluvia para su descarga en alcantarillas.
- Sistemas independientes para aguas grises y aguas lluvias: separación de estos sistemas.

1. **Categoría de Eficiencia de materiales**

- Sistemas constructivos industrializados amparados o especificados en la normativa vigente que evidencien reducción de generación de residuos en obra y menor impacto en la huella de carbono.

1. **Categoría de Eficiencia en el diseño y la construcción**

- Viviendas que contemplen criterios mínimos de accesibilidad universal, amparados o especificados en la normativa vigente.
- Densidad óptima del territorio: Uso de la densidad del territorio a emplazarse el proyecto. Se deberá presentar el IPRUS o su equivalente, y el proyecto donde se evidencie el uso entre el 80% al 100% de la máxima densidad del predio.

1. **Categoría de Habitabilidad, durabilidad y enfoque social**

- Implementación de instalaciones eléctricas para cocinas de inducción/ eléctricas: circuitos eléctricos dedicados para cocinas a 220V.
- Manual de uso de la vivienda y/o áreas comunales del proyecto, donde se indiquen buenas prácticas de utilización de energía, de agua, de mantenimiento, así como de buena vecindad.
- Gestión comunitaria: Acta de formalización de un comité comunitario.

Artículo 45.- Vivienda de interés social con enfoque de sostenibilidad tercer criterio. -

1. **Categoría de Eficiencia energética**

- Eficiencia energética certificada: Entregar la certificación o documento habilitante que otorga la entidad competente en materia de eficiencia energética.
- Utilización de energías renovables: Paneles foto térmicos, paneles fotovoltaicos o similares para calentamiento de agua en duchas.

1. **Categoría de Eficiencia en el consumo del agua**

- Reutilización de aguas lluvias para riego: utilización de aguas lluvias para riego y la implementación de aspersores.

1. **Categoría de Eficiencia de materiales**

- Eco-materiales certificados: Materiales que cuenten con certificaciones ambientales reconocidas a nivel nacional.

1. **Categoría de Eficiencia en el diseño y la construcción**

- Consideración de personas con movilidad reducida: Adicional a los criterios de accesibilidad universal detallados en la vivienda de interés social con enfoque de sostenibilidad medio, la inclusión de soluciones para beneficiarios con movilidad reducida, que permiten la autonomía de las personas en estas condiciones, y se adapte al envejecimiento de los beneficiarios.
- Patios o jardines internos de uso exclusivo de la vivienda: implementación de este espacio, de mínimo 6 m2.

1. **Categoría de Habitabilidad, durabilidad y enfoque social**

- Reutilización de edificios parcial o totalmente: Reutilización de otras edificaciones o inmuebles existentes.

Adicionalmente, en caso de poseer la Certificación Nacional de Construcción Sostenible, o algún otro certificado internacional de construcción sostenible en cualquiera de sus niveles y categorías, se otorgará uno coma cinco (1,5) salarios básicos unificados (SBU) directamente para incremento del subsidio parcial.

Artículo 46.- Procedimiento para incremento del subsidio parcial por enfoque sostenible. - Adicional a los documentos solicitados para la calificación de vivienda de interés social de segundo segmento, uno de los documentos que el promotor/constructor deberá ingresar al ente rector de hábitat y vivienda, es el Anexo 2B; siempre y cuando este considere que se está dando cumplimiento a los criterios de sostenibilidad. Es necesario indicar que, en caso de no presentar el Anexo 2B, se entenderá que el proyecto no ha contemplado criterios de sostenibilidad, para lo cual no podrá acceder a los subsidios adicionales. Además, no presentar esta documentación no impedirá continuar con la calificación del proyecto de vivienda de interés social de segundo segmento.

En el caso de que el proyecto realice una actualización, únicamente podrá ingresar el Anexo 2B dentro del mismo año fiscal para la aplicación del subsidio adicional por sostenibilidad.

Esta documentación, donde se incluye el citado Anexo, deberá ser validada por la Subsecretaría de Vivienda, a través de la Dirección designada para el efecto.

Una vez que el técnico de la Subsecretaría de Vivienda revise toda la documentación presentada por el postulante; la Dirección correspondiente remitirá la calificación del proyecto de vivienda de interés social, donde constará el puntaje obtenido por el proyecto, y la cantidad de SBU adicionales que recibirán los beneficiarios que adquieran esta vivienda de interés social.

Artículo 47.- Aplicación de los criterios de priorización. - Para la aplicación del subsidio parcial conforme los criterios establecidos en los artículos 40 y 42 del presente reglamento con relación a las acciones afirmativas y/o los criterios de priorización en proyectos constructivos, el postulante en el proceso de calificación podrá acceder al incremento del subsidio parcial de manera mixta (vulnerabilidad y sostenibilidad), siempre y cuando no superen los tres (3) SBU.

Cabe indicar que, el crédito hipotecario con tasa de interés preferencial que deberán otorgar las instituciones financieras a nivel nacional que forman parte del programa, será por el valor restante de la vivienda de interés social de segundo segmento, restando el valor total del subsidio parcial.

El subsidio parcial al que acceda el beneficiario no deberá sobrepasar los veintiún (21) SBU, de conformidad con la siguiente información:

- Subsidio base:
  - Para el ingreso familiar de hasta uno coma cinco (1,5) SBU el subsidio base será de dieciocho (18) SBU.
  - Para el ingreso familiar de hasta dos coma cinco (2,5) SBU el subsidio base será de dieciséis (16) SBU.
  - Para el ingreso familiar de hasta tres coma cinco (3,5) SBU el subsidio base será de catorce (14) SBU.
- Subsidios adicionales por criterios de vulnerabilidad: hasta uno coma cinco (1,5) SBU.
- Subsidio adicional por criterios de sostenibilidad: hasta uno coma cinco (1,5) SBU.

Artículo 48.- Aplicación de la modalidad del subsidio parcial/inicial del Estado. - El subsidio parcial/inicial del Estado, podrá aplicarse bajo las siguientes modalidades:

- Para la adquisición de vivienda nueva en proyectos de interés social construidos en terrenos de propiedad del Estado o del promotor/constructor.
- Para la adquisición de vivienda usada, que haya sido rehabilitada, remodelada o reciclada.
- Para viviendas que usen criterios de sostenibilidad y que tengan calificación ambiental.
- Para la construcción de viviendas de interés social en terreno de propiedad del beneficiario.

En todos los casos el precio de las viviendas será hasta ciento treinta y cinco (135) SBU.

Los postulantes pueden realizar el proceso de precalificación de crédito para acceder a la tasa de interés preferencial para viviendas de interés social en ejecución y/o terminadas.

Artículo 49.- Subsidio parcial/inicial del Estado en terreno propio del beneficiario.- El subsidio parcial/inicial del Estado en terreno de propiedad del beneficiario, se entregará conforme el cumplimiento y presentación de los requisitos que el ente rector de Hábitat y Vivienda regule de acuerdo con sus competencias para la modalidad del subsidio parcial del Estado con vivienda de interés social totalmente terminadas y en condiciones de habitabilidad.

Artículo 50.- Entrega del subsidio parcial/inicial del Estado para vivienda de interés social del segundo segmento. - El otorgamiento del subsidio parcial para la adquisición de viviendas nuevas en terreno del promotor/constructor, como para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, podrá entregarse en la modalidad de subsidio parcial del Estado con vivienda de interés social totalmente terminadas y en condiciones de habitabilidad.

Los postulantes deberán cumplir y presentar los requisitos normados en el presente reglamento.

Artículo 51.- Procedimiento de la entrega del subsidio parcial del estado para vivienda de interés social. - Para la entrega del subsidio parcial de vivienda de interés social de segundo segmento, sea que este contemple criterios de priorización de vulnerabilidad o de sostenibilidad, se

observará el siguiente procedimiento:

1. La Subsecretaría de Vivienda, a través de la Dirección de Planificación y Desarrollo Técnico de Vivienda, verificará el cumplimiento de los parámetros establecidos en la normativa vigente para la calificación de anteproyecto o proyecto de vivienda de interés social de segundo segmento; así como verificará el cumplimiento de los parámetros de sostenibilidad, en caso de que el promotor/constructor presente el anexo referente a los criterios de sostenibilidad del proyecto (Anexo 2B).
2. La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal notificará a la Subsecretaría de Vivienda, el detalle de los beneficiarios y el monto del subsidio a ser entregado a cada beneficiario, sin considerar los subsidios por sostenibilidad del proyecto.
3. Una vez validados los expedientes, la Subsecretaría de Vivienda o la Dirección de Planificación y Desarrollo Técnico de Vivienda, remitirá el informe de control ex post aleatorio a modo de comunicación a la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital correspondiente.
4. La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal solicitará a la Subsecretaría de Vivienda, la certificación de recursos de los beneficiarios calificados que hayan cumplido con el control ex post aleatorio. Para el efecto, se deberá remitir el Anexo 2A debidamente suscrito por el analista social encargado y el director de Transporte y Obras Públicas Distrital o director de Transporte y Obras Públicas Zonal.
5. La unidad competente del Ministerio de Infraestructura y Tecnología impartirá la instrucción fiduciaria para la reserva del recurso remitiendo los anexos correspondientes, así como su correspondencia con el monto por sostenibilidad del proyecto, a fin de viabilizar la consolidación del esquema de financiamiento.
6. La entidad fiduciaria expedirá la notificación de la reserva del recurso, una vez verificada la validez y vigencia de los documentos.
7. El promotor/constructor y el beneficiario, tendrán el plazo de doce meses contados a partir de la fecha en la que se realizó la reserva del recurso, para celebrar la escritura pública de compraventa, la misma que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentra ubicada la vivienda de interés social.
8. El beneficiario de la vivienda presentará a la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal, la copia de las escrituras inscritas y el certificado bancario del promotor/constructor.
9. La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital solicitará a la Subsecretaría de Vivienda que se realice el pago del subsidio parcial al promotor/constructor.
10. La Subsecretaría de Vivienda pondrá en conocimiento y solicitará el pago del subsidio parcial a la unidad competente del ente rector de hábitat y vivienda, a fin de que se emita la instrucción a la fiduciaria para el desembolso de los recursos

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 contraríen alguna disposición legal; el ente rector de hábitat y vivienda, además de las acciones administrativas, iniciará las acciones civiles o penales a las que hubiera lugar; así como también dejará sin efecto la obligación de pago del subsidio, aun cuando éste haya sido designado como beneficiario, lo que causará la revocatoria del registro para aplicación a subsidios de vivienda VIS de los postulantes que incurran en esos hechos.

Artículo 52.- Procedimiento de la entrega del subsidio parcial del Estado para vivienda de interés social totalmente terminadas y en condiciones de habitabilidad. – Para el caso del 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, a partir del otorgamiento de la respectiva escritura de compraventa, constitución de hipoteca a nombre del beneficiario, y legalmente registradas.

Para el registro y gestión del pago, el beneficiario deberá presentar la escritura de constitución de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, y el acta entrega recepción de la vivienda suscrita entre el promotor/constructor y el beneficiario, dentro del plazo de treinta (30) días, contados desde su suscripción.

Si se trata de pago sin crédito, se deberá presentar la escritura de compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, un avalúo elaborado por un perito evaluador calificado por la Superintendencia de Bancos, cuyo coste será a cargo del promotor/constructor, y el acta entrega recepción de la vivienda suscrita entre el promotor/constructor y el beneficiario, donde conste que la vivienda se encuentra terminada.

El ente rector de Hábitat y Vivienda realizará el control posterior de la entrega de documentos establecidos, de manera permanente y continua sin perjuicio de las sanciones a las que hubiere lugar en caso de no cumplir con lo dispuesto en el presente artículo.

SECCIÓN V
REQUISITOS PARA POSTULAR AL SUBSIDIO PARCIAL DEL ESTADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO PROPIO, EN TERRENO DEL PROMOTOR/CONSTRUCTOR Y TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO

Artículo 53.- De los requisitos para postular al subsidio parcial del Estado. - Para postular al subsidio parcial del Estado se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- El postulante y su familia serán ecuatorianos o extranjeros residentes con permanencia legal, con domicilio en el Ecuador;
- Los ingresos mensuales del postulante y su núcleo familiar no deben ser superiores a los tres coma cinco (3,5) SBU. En caso de que el subsidio sea financiado con recursos provenientes de créditos, prevalecerá el parámetro establecido por el prestamista;
- No haber recibido, anteriormente otro subsidio de vivienda de interés social;
- El subsidio parcial del Estado debe estar destinado a pagar la primera y única vivienda del postulante y su familia.
- El postulante y su familia no deben ser dueños ni poseedores a nivel nacional de un inmueble, salvo que se trate de un terreno que este ubicado en el sector rural y su avalúo catastral sea inferior a veinte (20) SBU o la valoración correspondiente a la diferencia entre el subsidio de viviendas del primero segmento y el subsidio parcial del Estado, 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 familia;
- En el caso de vivienda de interés social en terreno de propiedad del promotor/constructor, el anteproyecto o proyecto de vivienda de interés social, así como el promotor, deberán estar calificados y registrados por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, conforme lo dispuesto en el presente reglamento.
- En el caso de solicitar el subsidio parcial/inicial para la construcción en terreno de propiedad del beneficiario, el promotor/constructor, deberá estar registrado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, conforme lo dispuesto en el presente reglamento.
- En el caso de que el subsidio parcial del Estado se encuentre financiado a través créditos externos, se considerará adicionalmente, los parámetros determinados por el prestamista que da el financiamiento.

Artículo 54.- De la gestión digital para la postulación y calificación del subsidio del segundo segmento. - Para la gestión del subsidio parcial del Estado (Segmento 2B), el ente rector de Hábitat y Vivienda generará formularios en línea a través de la plataforma de aplicación digital que se

determine para el efecto.

Los ciudadanos que apliquen como potenciales beneficiarios del subsidio podrán completar la información requerida en dichos formularios con la colaboración y asistencia directa de los promotores o constructores responsables del proyecto habitacional calificado.

La revisión de la documentación y la calificación definitiva de los beneficiarios se realizará íntegramente de manera digital por parte de los servidores de las unidades desconcentradas del MIT, conforme a la circunscripción territorial en la que se encuentre localizado el proyecto. Este procedimiento se ejecutará bajo los principios de celeridad, transparencia y optimización previstos en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

La información presentada en los formularios se entenderá proporcionada al amparo de la Ley y bajo la responsabilidad de quien la emita.

Artículo 55.- De la documentación para la precalificación del postulante al subsidio parcial del Estado. –

En caso de que el postulante realice la solicitud de subsidio parcial del Estado para la adquisición de una vivienda de interés social sin acceder a un crédito hipotecario, deberá presentar los siguientes documentos:

1. La cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su familia.
2. Documentación que acrediten que los ingresos del postulante y su núcleo familiar no superen los tres coma cinco (3,5) SBU o el monto establecido por el prestamista, para financiar el subsidio, respectivamente que podrá ser la siguiente:
    - 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.
    - En caso de laborar de manera independiente o percibir otro tipo de ingresos, 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. Documentación que respalde algún tipo de vulnerabilidad, de las constantes en el Art. 40 de este instrumento, en caso de que aplique.
4. Declaración responsable conforme al formato establecido por el ente rector, en este caso el Ministerio de Infraestructura y Tecnología.
5. El contrato de promesa de compraventa o contrato de reserva inmobiliaria o contrato de construcción suscrito por el postulante y el promotor/constructor, según sea el caso.

En caso de contar con un crédito hipotecario preaprobado por una institución del sistema financiero deberá presentar la siguiente documentación:

1. La cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su familia.
2. Documentación que respalde algún tipo de vulnerabilidad, de las constantes en el Art. 40 de este instrumento, en caso de que aplique.
3. Declaración responsable conforme al formato establecido por el ente rector, en este caso el Ministerio de Infraestructura y Tecnología.
4. El contrato de promesa de compraventa o contrato de reserva inmobiliaria o contrato de construcción suscrito por el postulante y el promotor/constructor, según sea el caso.
5. Documento emitido por la institución financiera que certifique el crédito preaprobado.

Artículo 56.- De la calificación del postulante al subsidio parcial del Estado. – Una vez que la Subsecretaría de Vivienda cuente con la disponibilidad de recursos y priorice a los postulantes elegidos notificará a las unidades desconcentradas a nivel nacional a fin de continuar con el proceso de calificación mediante resolución.

Artículo 57.- Del procedimiento para la precalificación y calificación de beneficiarios del subsidio parcial del Estado para vivienda de interés social en ambas modalidades. - Para la calificación del postulante como beneficiario se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la documentación el servidor de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital verificará los requisitos y constatado su cumplimiento, elaborará el informe de viabilidad técnica y social, en el que se determinará la condición de precalificado del postulante. Dicho informe será puesto en conocimiento de la Subsecretaría de Vivienda.
2. Toda vez que la Subsecretaría de Vivienda cuente con la disponibilidad de recursos y priorice a los postulantes elegidos notificará a las unidades desconcentradas a nivel nacional destinados a proyectos de vivienda de interés social correspondientes al primer segmento de vivienda, solicitando su calificación.
3. La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital emitirá la resolución de calificación del postulante como beneficiario y dispondrá la notificación al mismo, señalando el valor total de subsidio a recibir, tomando en cuenta vulnerabilidades, según lo establecido y socializado por la Subsecretaría de Vivienda. Además, este acto administrativo y su expediente completo, será remitido oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda, para su seguimiento, control posterior aleatorio y registro.
4. Con la calificación del beneficiario, de ser el caso, la Subsecretaría de Vivienda sumará el valor del subsidio de los salarios básicos unificados obtenidos por los criterios de sostenibilidad en la calificación del proyecto de vivienda de interés social y continuará con los trámites respectivos para la solicitud de certificación de recursos y pago.

En caso de que no exista la precalificación, se omitirá el procedimiento del numeral 2, conforme a lo establecido en las disposiciones generales.

Artículo 58.- De la documentación para construcción de vivienda de interés social del segundo segmento en terreno de propiedad del beneficiario. - Además de la documentación descrita en el artículo 55, se deberán presentar los siguientes documentos:

- Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón, en el que conste que el inmueble es exclusivamente del postulante y no tiene gravamen alguno;
- Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; e,
- Informe predial de regulación de uso de suelo (IPRUS) o su equivalente, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano.

Artículo 59.- Administración de los recursos del subsidio parcial. - El Ministerio de Infraestructura y Tecnología podrá constituir fideicomisos para administrar los recursos del subsidio parcial, conforme a la normativa vigente y será el responsable de garantizar la correcta ejecución de los recursos asignados y su financiamiento.

Para solicitar la inyección de nuevos recursos a los fideicomisos existentes, la Subsecretaría de Vivienda deberá presentar un informe detallado de la ejecución de los recursos previamente asignados, así como cualquier otro documento que justifique la necesidad de financiamiento adicional, una vez que este haya alcanzado el 60% de ejecución.

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

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

Artículo 60.- Subsidio 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.

El precio de la vivienda en este segmento será de hasta ciento setenta y ocho (178) SBU, los proyectos dentro de sus costos incluirán las obras de urbanización y valor del terreno.

Los postulantes pueden realizar el proceso de precalificación de crédito para acceder a la tasa de interés preferencial para viviendas de interés social en ejecución y/o terminadas.

CAPÍTULO IV
CRÉDITO HIPOTECARIO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 61.- De la vivienda de interés público. - La vivienda de interés público constituye la primera y única vivienda nueva y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos medios que cuenten con acceso al sistema financiero. Con el apoyo del Estado, estas familias pueden alcanzar la capacidad de pago necesaria para satisfacer su necesidad de vivienda propia, accediendo a un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, siempre que no hayan recibido previamente un beneficio similar.

El precio de las viviendas de interés público oscila entre los ciento setenta y ocho coma cero uno (178,01) salarios básicos unificados (SBU) hasta doscientos veintinueve (229) salarios básicos unificados (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 de vivienda de interés público, el costo por metro cuadrado será menor o igual a los dos coma cuarenta y nueve (2,49) salarios básicos unificados (SBU); para el cálculo del costo por metro cuadrado se considerará la vivienda terminada.

Los postulantes pueden realizar el proceso de precalificación de crédito para acceder a la tasa de interés preferencial para viviendas de interés público en ejecución y/o terminadas.

Corresponde al Ministerio de Infraestructura y Tecnología registrar las viviendas y/o proyectos 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 con tasa de interés preferencial.

CAPÍTULO V
VIVIENDA PROGRESIVA Y COMUNIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 62.- 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 la calificación 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.

El subsidio de la vivienda progresiva tendrá un valor de hasta veinte (20) SBU, y está dirigido a personas de recursos económicos bajos y medios, el Ministerio de Infraestructura y Tecnología desarrollará el reglamento o instrumento normativo interno que regule la entrega del subsidio para vivienda progresiva.

El subsidio de la vivienda progresiva al igual que los demás incentivos de vivienda, será de entrega única, es decir, de ser beneficiario de esta modalidad de subsidio, no podrán aplicar a solicitar incentivos en otras modalidades de este.

Artículo 63.- 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.

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 VI

SECCIÓN I

SUBSIDIO EN ESPECIE PARA LA AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 64.- Subsidio en especie para la autoconstrucción de vivienda de interés social. - El subsidio del Estado para vivienda de interés social podrá consistir en un aporte estatal en especie, otorgado por una sola vez a favor de la beneficiaria o beneficiario calificado, mediante la transferencia de dominio a título gratuito de un terreno de propiedad del ente rector de hábitat y vivienda, destinado exclusivamente a la autoconstrucción de una vivienda de interés social.

Artículo 65.- Valor del Subsidio en especie destinado a la autoconstrucción de vivienda de interés social del segundo segmento. - El valor del bien inmueble que se otorgue como subsidio en especie para la autoconstrucción de vivienda de interés social a favor del beneficiario será de máximo veintiún (21) SBU.

Artículo 66.- Condiciones del terreno. - El terreno transferido deberá encontrarse, libre de gravámenes, prohibiciones o limitaciones que impidan su transferencia, y no deberá estar destinado al uso público, a la prestación directa de servicios institucionales o a otros fines públicos incompatibles con la vivienda de interés social. Además, deberá contar con condiciones técnicas, ambientales, de gestión de riesgos y de factibilidad de servicios básicos que permitan la autoconstrucción de una vivienda adecuada y digna.

Artículo 67.- Requisitos para acceder al subsidio en especie para la autoconstrucción de vivienda de interés social. - La aplicación de esta modalidad procederá únicamente cuando la beneficiaria o beneficiario cumpla los requisitos de elegibilidad y calificación establecidos:

- El beneficiario y su familia serán ecuatorianos o extranjeros residentes con permanencia legal, con domicilio en el Ecuador.
- Los ingresos mensuales de la beneficiario o beneficiario y su núcleo familiar no deben ser superiores a los tres coma cinco (3,5) SBU.
- No haber recibido, anteriormente otro subsidio de vivienda de interés social.
- El postulante y núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores a nivel nacional de un inmueble.

Artículo 68.- De la documentación para la calificación de la beneficiaria o beneficiario. -

- Cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su familia.
- Documentación que acredite que los ingresos del postulante y su núcleo familiar no superen los tres coma cinco (3,5) SBU.
- Ficha de postulación, de acuerdo con el formato establecido por el ente rector de Hábitat y Vivienda que deberá estar suscrita por el postulante y el técnico de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital correspondiente.
- Documento que acredite la capacidad de financiar, mediante crédito hipotecario, ahorro propio, cooperación, autogestión u otra fuente lícita, la construcción de la vivienda de interés social en el terreno transferido.
- Declaración responsable en la cual se establezca que el bien inmueble transferido será destinado exclusivamente a la autoconstrucción de su primera y única vivienda en el plazo y forma establecido por el MIT; así como de no poseer otros bienes inmuebles a nivel nacional.

Artículo 69.- Documentación habilitante para la suscripción de la resolución administrativa de adjudicación. -Será documentación habilitante obligatoria para la suscripción de la resolución administrativa de adjudicación la siguiente documentación**:**

- Resolución de calificación como beneficiario del subsidio en especie para autoconstrucción de vivienda de interés social suscrita por el director/a de Transporte y Obras Públicas Distrital o director/a de Transporte y Obras Públicas Zonal.
- Informe técnico emitido por la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal en el cual se establezcan las condiciones de habitabilidad del bien inmueble.
- Informe de riesgo favorable emitido por el ente rector en gestión de riesgos o la unidad competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano.
- Levantamiento planimétrico del terreno.

Artículo 70.- Resolución administrativa de adjudicación. - El otorgamiento del subsidio en especie para la autoconstrucción de vivienda de interés social se perfeccionará con la resolución administrativa de adjudicación del bien inmueble en la que deberá constar:

- La naturaleza del subsidio:
- Identificación del beneficiario.
- Ubicación, linderos y medidas del bien inmueble.
- Prohibición de enajenar, gravar, arrendar, ceder, transferir o destinar el inmueble a un uso distinto al habitacional por el plazo de diez (10) años, contado desde la inscripción de la transferencia de dominio.
- Valor del terreno.
- Condición de iniciar y ejecutar la autoconstrucción de la vivienda de interés social en un plazo no mayor a 1 año desde la inscripción de la transferencia de dominio.

La protocolización e inscripción de manera obligatoria correrá a cuenta de la beneficiaria o el beneficiario, en un término no mayor a diez (10) días posterior de haberse suscrito el acto administrativo.

El incumplimiento de la finalidad del subsidio, la falsedad de la información presentada, la transferencia no autorizada del inmueble, el cambio de uso, la falta de construcción de la vivienda dentro del plazo establecido o el incumplimiento de las condiciones determinadas en la resolución administrativa dará lugar al inicio de las acciones administrativas y legales correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales a que hubiere lugar.

Artículo 71.- Control y seguimiento de la transferencia de dominio.- Las Direcciones de Transporte y Obras Públicas Distritales o Direcciones de Transporte y Obras Públicas Zonales seis meses posterior a la inscripción de la resolución administrativa de adjudicación realizarán la primera visita al bien inmueble transferido con la finalidad de constatar si se ha iniciado la obra de construcción, en caso de que no se haya empezado la obra, deberán realizar un recordatorio notificado por escrito al beneficiario, en el domicilio registrado.

SECCIÓN II
AUTOCONSTRUCCIÓN

Artículo 72.- Autoconstrucción.- La autoconstrucción se refiere a la producción de vivienda en la que los propietarios de un terreno gestionan y ejecutan la edificación de su vivienda de interés social, ya sea por sí mismos o con ayuda de terceros.

El ente rector de Hábitat y Vivienda podrá suscribir contratos, convenios, acuerdos, alianzas o cualquier otro instrumento que permita su ejecución en modo preferencial y con aplicación de subsidios a través de las entidades financieras que otorguen créditos para esta clase de producto.

Siguiendo la normativa secundaria que se emita para la ejecución de estos planes se establecerán las

condiciones específicas en las que el beneficiario presentará el producto de la autoconstrucción para la aplicación de los subsidios y tasa preferencial.

Artículo 73.- Componentes financiables. - Los componentes que podrán ser financiables para la autoconstrucción pueden ser:

- Asesoramiento, capacitación o acompañamiento técnico en el proceso de construcción, y/o;
- Kit de vivienda/materiales de construcción.

Para el otorgamiento de los componentes financiables, el propietario en calidad de beneficiario podrá aplicar por su cuenta a un crédito con la entidad financiera de su preferencia con el que cubrirá el costo de los componentes financiables.

Artículo 74.- Beneficiarios. - La autoproducción de vivienda podrá ser ejecutada por cuenta del beneficiario 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. Los beneficiarios del subsidio en especie para la autoconstrucción de vivienda de interés social, no podrán acceder al subsidio de los componentes financiables para la autoconstrucción de su vivienda o a la tasa preferencial.

CAPÍTULO VII
DEL DESISTIMIENTO DE LOS SUBSIDIOS DE VIS DEL PRIMER Y SEGUNDO SEGMENTO

Artículo 75.- Del desistimiento. - Es la manifestación voluntaria por escrito del postulante o beneficiario de desistir al subsidio para vivienda de interés social. En el caso de viviendas de interés social del primer segmento, si la persona ha sido calificada como beneficiaria y desiste del subsidio, no podrá acceder, o solicitar nuevamente el subsidio para el mismo incentivo. En estos casos se anulará la condición de beneficiario y el Ministerio de Infraestructura y Tecnología podrá calificar a un nuevo beneficiario para la entrega de los subsidios previstos para vivienda de interés social del primer segmento.

En el caso de viviendas de interés social del segundo segmento, en el que el beneficiario no pueda continuar con el proceso de compra de la vivienda reservada originalmente, no implica desistir de recibir el subsidio siempre y cuando se espere adquirir otra unidad de vivienda dentro del mismo proyecto y que la misma cumpla con los techos establecidos para este segmento. De presentarse esta casuística, el beneficiario pondrá en conocimiento al ente rector de hábitat y vivienda, las circunstancias que originan la pausa en el proceso de compra de la unidad habitacional inicialmente reservada y solicitará el cambio de unidad habitacional en el mismo proyecto. En el caso que el monto del subsidio inicial parcial varíe la certificación de reserva de recurso deberá ser actualizada.

El beneficiario de vivienda de interés social del segundo segmento que no pueda continuar definitivamente con el proceso de compra de la vivienda reservada, se considerará que ha desistido tácitamente del subsidio. En tal caso, el promotor / constructor pondrá en conocimiento del MIT las circunstancias por las que el beneficiario original no ha continuado definitivamente con el proceso de compra de la unidad habitacional inicialmente reservada; y, solicitar que se liberen los recursos para iniciar el procedimiento de calificación de un nuevo beneficiario.

Se podrá desistir por una sola vez, caso contrario el beneficiario perderá tal condición y no podrá calificarse nuevamente para ningún tipo de segmento.

Artículo 76.- Plazo para presentar el desistimiento al subsidio del primer segmento de

vivienda de interés social en terreno propiedad del beneficiario. - El beneficiario podrá desistir de la construcción de la vivienda de interés social del primer segmento en su terreno hasta antes del inicio de la obra. Para el efecto, deberá presentar el desistimiento por escrito ante la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal.

La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal resolverá su aceptación en un término no mayor a cinco (5) días, a partir de la presentación de la solicitud y notificará al peticionario al correo electrónico señalado para el efecto, y a la Subsecretaría de vivienda para su registro.

Artículo 77.- Plazo para presentar el desistimiento al subsidio del primer segmento de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado. - El 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 Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal que corresponda.

La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal resolverá su aceptación en un término no mayor a cinco (5) días, a partir de la presentación de la solicitud y notificará al peticionario al correo electrónico señalado para el efecto, y a la Subsecretaría de vivienda para su registro. En el caso de que el postulante, requiera desistir, podrá hacerlo hasta antes de que se genere la resolución en la que se determine su condición de beneficiario del subsidio.

Artículo 78.- Del plazo para presentar el desistimiento al subsidio parcial del Estado, para adquisición de vivienda de interés social del segundo segmento. - 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 Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal.

Si en el plazo de doce (12) 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, la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal emitirá el informe en el que conste este particular, el mismo que será notificado al beneficiario al correo electrónico señalado para el efecto que en un plazo de treinta (30) días deberá subsanar con la presentación de dicha documentación; en caso de no hacerlo se entenderá como desistimiento tácito y se podrán liberar esos recursos.

Para los casos de beneficiarios que requieran el subsidio parcial del Estado para construcción en terreno propio, estará supeditado a los instructivos que el Ministerio de Infraestructura y Tecnología genere para el efecto.

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

SECCIÓN I
SUBSIDIOS

Artículo 79.- De la persona damnificada. - Se considerará persona damnificada a aquella identificada por el ente rector de la gestión de riesgos cuya vivienda haya sido afectada directamente por una emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, y que carezca de los recursos para su recuperación, requiriendo atención estatal.

La persona damnificada podrá acceder a un nuevo incentivo o subsidio de vivienda, aun cuando haya sido beneficiaria previamente de un subsidio siempre que la afectación ocurra con posterioridad al beneficio anterior y se cumplan los requisitos y procedimientos establecidos en el presente acuerdo y demás normativa aplicable.

Artículo 80.- De los subsidios en caso de emergencia, desastres de origen natural, casos fortuitos o fuerza mayor. – El Ministerio de Infraestructura y Tecnología entregará un subsidio destinado a la construcción, reconstrucción, reparación o adjudicación de vivienda.

- Para construcción de viviendas en terreno urbanizados por el Estado, promotor/constructor el valor máximo de la inversión social será de hasta setenta y cuatro (74) salarios básicos unificados (SBU).
- Para construcción de una vivienda en terreno de propiedad del beneficiario el valor de la inversión social será de hasta cincuenta y cuatro (54) salarios básicos unificados (SBU).
- Para reparaciones menores de viviendas recuperables, el valor máximo de la inversión social será de hasta tres (3) salarios básicos unificados (SBU).
- Para las reparaciones mayores de viviendas recuperables, el valor máximo de la inversión social será de hasta treinta y dos (32) salarios básicos unificados (SBU).

Artículo 81.- Del levantamiento de información y el diagnóstico. - Una vez suscitada la emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, 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:

- 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.
- Condición socioeconómica de las personas damnificadas;
- Situación jurídica de la tenencia de las viviendas afectadas;
- Georreferenciación, clave catastral o ubicación de los predios afectados en relación a las zonas de riesgo; y,
- Otra información que se considere pertinente.

Artículo 82.- Criterios de priorización para la atención a las personas damnificadas. – A partir del análisis del diagnóstico, el Ministerio de Infraestructura y Tecnología considerará los siguientes criterios para la atención de los damnificados:

1. Estimación del daño de la vivienda:

1. 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.
2. Vivienda que será reparada: se le asignará un puntaje de 0,5/1.
3. Vivienda que no necesita atención: se le asignará un puntaje de 0/1.

2. Condición socioeconómica de los damnificados:

1. Extrema pobreza: se le asignará un puntaje de 1/1.
2. Pobreza: se le asignará un puntaje de 0,5/1
3. No pobre: se le asignará un puntaje de 0/1.

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

1. Registro de la Propiedad: se le asignará un puntaje de 2/2.

- En el caso de que el damnificado cuente con registro de bienes inmuebles adicional a su nombre y estos estén ubicados en zona de uso de suelo agrícola certificado por el gobierno autónomo descentralizado, no será descartado de la atención.
- Para atender a dos o más familias del mismo núcleo familiar, construyendo viviendas sobre el mismo inmueble, deberán contar una ficha o certificado de cada familia, calificándolas como damnificados, la tipología debe adaptarse a la necesidad causada por el evento adverso de la o las familias damnificadas en un mismo bien inmueble.

En el caso de fallecimiento del propietario del inmueble afectado, los miembros del núcleo familiar que convivan en la vivienda, podrán continuar con el proceso de atención, siempre que acrediten tal calidad mediante declaración responsable y documentos habilitantes como certificados de nacimiento, matrimonio, unión de hecho, etc.

4. Ubicación de los predios afectados:

1. Predios ubicados en zonas seguras: se le asignará un puntaje de 1/1.
2. 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 al subsidio de vivienda de interés social correspondiente, una vez que se encuentre reubicado.

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:

1. El jefe de hogar es una persona adulta mayor.
2. Familias que tengan bajo su protección y cuidado niñas, niños y adolescentes.
3. 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.
4. Familias conformadas por hijos, hijas, madres, padres y familiares dependientes hasta el cuarto grado de consanguinidad de las víctimas de femicidio y otras muertes violentas por razones de género y quienes ejerzan su cuidado, previa información remitida por el Ministerio del ramo.
5. Familias o tipos de familia que tengan una o más personas con discapacidad; para el efecto se deberá presentar el carnét de discapacidad o el documento que haga sus veces.
6. Familias o tipos de familia 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.
7. Familias expuestas a situaciones de violencia sexual o doméstica, condición que deberá ser notificada en legal y debida forma por el Ministerio del ramo.

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 Ministerio de Infraestructura y Tecnología realizará la suma de puntaje de los criterios. En caso de que exista empate entre los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, revisará su registro social y núcleo familiar. El beneficio se otorgará al hogar con el puntaje social más bajo.

En el caso de que el damnificado no cuente con registro social no será descartado de la atención por

emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor.

Artículo 83.- 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:

- Ficha social del postulante y 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 Ministerio de Infraestructura y Tecnología para el efecto. Esta ficha deberá ser llenada por el servidor designado de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal;
- Informe técnico justificativo firmado por el servidor designado de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal pertinente del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, 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;
- Certificado de riesgo del predio u otro que haga sus veces, emitido por la autoridad competente;
- Certificado en el Registro de la Propiedad competente, escritura de compraventa, acto administrativo de adjudicación (Subsecretaria de Tierras, IERAC, INDA, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de la Vivienda, MIT, MAG, GAD, parroquial, municipal, provincial, (procesos judiciales), sentencias, escrituras o cualquiera que haga sus veces que determine la propiedad del bien inmueble;
- Certificado otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, del bien inmueble de propiedad del damnificado que determine si su uso de suelo es agrícola, en el caso de que aplicare;
- Declaración responsable firmada por el postulante de conformidad con el formulario emitido por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
- En el caso de que se tratare de un asentamiento humano de hecho se continuará con la calificación del damnificado, y se requerirá un pronunciamiento por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano respecto a la regularización de la tenencia o se reubicación, dicho insumo servirá para analizar la entrega del incentivo de arrendamiento por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor; y,
- Formulario EVIN emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano.

En el caso de que el damnificado posea más bienes inmuebles registrados a su nombre, solo podrá continuar con la calificación, si aquellos terrenos son usados para fines agrícolas y son parte de su medio de subsistencia.

En caso de que el damnificado en razón de la emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, no cuente con la documentación básica necesaria, el MIT a través de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal respectiva, instará a las instituciones competentes o responsables de emitir la documentación necesaria para que el damnificado pueda cumplir con los requisitos aquí establecidos.

Artículo 84.- 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, en un tiempo no mayor a cinco (5) días laborables.
2. Si el informe es favorable, la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección

de Transporte y Obras Públicas Zonal, 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 Ministerio de Infraestructura y Tecnología, para su registro.

3. Si el informe es desfavorable la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal emitirá de igual forma una resolución de la no calificación del damnificado motivando en legal y debida forma las razones de la no calificación del damnificado, así mismo se deberá comunicar oficialmente a la Subsecretaria de Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, para su control y registro.

Artículo 85.- 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:

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

Artículo 86.- 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 Ministerio de Infraestructura y Tecnología, en el marco de sus competencias, aplicará el plan de acción desarrollado para la atención a la población afectada, en coordinación con las demás Subsecretarias del Ministerio de Infraestructura y Tecnología. Para el efecto, podrá trabajar en conjunto con los gobiernos autónomos descentralizados y demás entidades competentes.

Artículo 87.- Emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, suscitado en asentamientos humanos de hecho. - Los damnificados cuyas viviendas se encuentren en asentamientos humanos de hecho, deberán ser atendidas considerando lo siguiente:

- 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.
- 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; una vez regularizada la propiedad a nombre de los damnificados conforme las competencias del gobierno autónomo descentralizado.

SECCIÓN II
INCENTIVO DESTINADO AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN SITUACIONES DE EMERGENCIA, DESASTRES DE ORIGEN NATURAL, CASOS FORTUITOS O DE FUERZA MAYOR

Artículo 88.- Del incentivo de arrendamiento por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - 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 afectada por emergencias, desastres de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, por el ente competente en territorio.

Artículo 89.- De la temporalidad del incentivo de arrendamiento por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - Se otorgará por un período máximo de tres meses desde la ocupación del bien a causa de la situación que da origen a la emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor 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 Ministerio de Infraestructura y Tecnología. 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 90.- Del monto del incentivo de arrendamiento por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - Los damnificados calificados como beneficiarios del incentivo de arrendamiento por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, podrán recibir un total de hasta uno coma cinco (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, sin opción a incremento del valor subsidiado bajo ningún concepto.

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 del Código Civil, de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, así como lo establecido por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

El valor a entregar por el concepto del incentivo de arrendamiento por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, 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 91.- De las condiciones generales de arrendamiento por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - 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 el Capítulo *"DE LOS CASOS DE EMERGENCIA, DESASTRES DE ORIGEN NATURAL, CASOS FORTUITOS O DE FUERZA MAYOR"* del presente reglamento.

Artículo 92.- De la documentación a presentarse para calificar como beneficiario del incentivo de arrendamiento por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - Los postulantes del incentivo de arrendamiento por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, deberán presentar a más de lo establecido en el presente reglamento, los siguientes documentos:

- Declaración responsable firmada por el beneficiario de conformidad con el formato establecido.
- Certificado bancario del propietario del inmueble donde se acogerá al damnificado.
- Copia de escritura pública, pago de impuesto predial, o certificado de gravámenes que justifique la propiedad del inmueble donde se acogerá al damnificado.

Artículo 93.- Del procedimiento de calificación. - Se establece como procedimiento para calificar el otorgamiento del incentivo de arrendamiento por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor:

1. **Informe de viabilidad técnica y social**: La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal en los casos que corresponda, conformarán el expediente con la documentación habilitante, incluido el formulario EVIN, 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 Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal, 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 la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal, 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.

En el caso de contar con el informe técnico desfavorable, de igual forma la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal realizará la resolución de no calificación del incentivo, donde presentará la motivación en legal y debida forma, posteriormente socializará a la Subsecretaria de Vivienda para su control y registro.

Inmediatamente se califique al beneficiario para el incentivo de arrendamiento de emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, se suscribirá el *"Convenio de Uso y Ocupación Temporal de Vivienda por Emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor"*, mismo que se remitirá adjunto a la resolución de calificación para revisión posterior de la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 94.- 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 la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.
2. La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal 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. La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Zonal, según corresponda, verificará que la documentación esté completa y remitirá a la Subsecretaría de Vivienda la resolución de calificación junto con el expediente digital habilitante del damnificado.
4. La Subsecretaria de Vivienda comunicará a la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal, el listado de beneficiarios que han sido calificados y aprobados, documento que se deberá adjuntar al expediente del beneficiario, previo al proceso de pago.
5. La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal, solicitarán a la Subsecretaría de Vivienda, la asignación de los recursos, el expediente deberá contener obligatoriamente los informes de seguimiento mensual que acrediten la ocupación efectiva del inmueble por parte de la persona beneficiaria.
6. La Subsecretaría de Vivienda desconcentrará los recursos a la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal, la cual realizará la gestión de aval y certificaciones correspondientes y los respectivos pagos a la cuenta del propietario de bien inmueble que acogerá al damnificado.
7. La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal, notificarán los pagos realizados mensualmente a la Subsecretaría de Vivienda, para los registros de control respectivos.
8. 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 la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal, la aprobación y validación de la Subsecretaría de Vivienda.

9. Toda la documentación original reposará en cada Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal 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.

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

SECCIÓN I
DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHOS

Artículo 95.- 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:

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.

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, una vez que se encuentre regularizado la propiedad del inmueble en el cual, se ejecute el proyecto de vivienda de interés social.

SECCIÓN II
DE LA RELOCALIZACIÓN

Artículo 96.- 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.

En el caso de que posea más de un inmueble registrado a su nombre y este en zona agrícola certificada por el gobierno autónomo descentralizado, para fines agrícolas y su medio de subsistencia, podrá de igual forma requerir un subsidio.

Artículo 97.- Criterios de priorización. - El Ministerio de Infraestructura y Tecnología 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 IV
DEL USO Y OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 98.- Uso y ocupación. - La vivienda de interés social, está destinada a satisfacer la necesidad de vivienda; en caso de 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 99.- Convivencia armónica y solidaria entre los habitantes. - En caso de viviendas de interés social construidas en terreno de propiedad del Estado, el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, a través de, las Direcciones de Transporte y Obras Públicas Distritales o las Direcciones de Transporte y Obras Públicas Zonales, 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 100.- 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 101.- Seguimiento y control.- Las Direcciones de Transporte y Obras Públicas Distritales o Direcciones de Transporte y Obras Públicas Zonales, 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 la plataforma informática que se defina para el efecto.

TÍTULO V
DE LOS INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I
INCENTIVOS PARA AMPLIACIONES, REMODELACIONES Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Artículo 102.- 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 Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

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

Artículo 103.- Ampliación. - Es la construcción de un área adicional a las existentes, cuando exista hacinamiento o requiera de un área social o de servicio.

- 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.
- 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 104.- Tipos de ampliación. - Existen dos tipos de ampliación:

- **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.
- **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 105.- 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 106.- Tipos de remodelación. - Las remodelaciones son:

- **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.
- **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 por usarse en la intervención debe contar con aislamiento acústico y térmico, la estructura que sostiene la cubierta debe garantizar su buen funcionamiento.
- **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.
- **Obras para mejoramiento o terminación de la vivienda:** Comprende el cambio, reparación o la instalación, en caso de no existir, de 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 107.- Orden de prioridad. - Para aplicar el incentivo de remodelaciones se observará la siguiente priorización:

1. Reforzamiento estructural, condicionado al costo del incentivo y que la vivienda no se encuentre en eminente colapso.
2. Cambio de cubierta.
3. Reemplazo de piso.
4. 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 108.- 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 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 109.- Requisitos para postular. - Son los siguientes:

- El postulante y su núcleo familiar serán ecuatorianos o extranjeros residentes permanentes, con domicilio en el Ecuador y cumplirán con una calificación máxima de hasta sesenta (60) puntos, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social.
- En el caso de poseer otros inmuebles a nivel nacional, accederá al incentivo, siempre que solo uno de ellos sea destinado para vivienda.
- 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 110.- De la documentación para postular. - Para postular a los incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda, se deben presentar los siguientes documentos:

- Cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su núcleo familiar;
- Declaración responsable de conformidad con el formato emitido por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
- Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que la vivienda no está ubicada en zona de riesgo no mitigable; y,
- Certificado del Registro de Propiedad del cantón respectivo, en el que se certifique la posesión del inmueble donde se implementará el incentivo.

Artículo 111.- Del procedimiento para la precalificación y calificación de las personas beneficiarias. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital procederá a llenar la ficha de postulación, y la declaración responsable, analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento, en el término máximo de tres (3) días.
2. Verificado el cumplimiento de los requisitos, el servidor de la unidad desconcentrada notificará al postulante en el término máximo de un (1) día, mediante correo electrónico o de manera presencial, para que gestione y entregue la documentación habilitante prevista en el artículo 110 del presente acuerdo ante la unidad desconcentrada correspondiente.
3. Recibida la totalidad de la documentación, y constatado su cumplimiento, el servidor de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital responsable del seguimiento del trámite elaborará el informe de viabilidad técnica y social, en el que se determinará la condición de precalificado del postulante. Dicho informe será puesto en conocimiento de la Subsecretaría de Vivienda.
4. Toda vez que la Subsecretaría de Vivienda cuente con la disponibilidad de recursos y priorice a los postulantes elegidos notificará a las unidades desconcentradas a nivel nacional destinados a incentivos de ampliaciones, remodelaciones y mejoramiento de vivienda, solicitando su calificación.
5. Recibida dicha notificación, los servidores competentes de las áreas técnica y social de las Direcciones Distritales procederán a realizar la inspección in situ y validación del terreno del postulante precalificado, así como el levantamiento de la ficha de factibilidad del predio, en el término de quince (15) días.
6. En caso de que la inspección y validación del predio resulte desfavorable, el servidor responsable del seguimiento del trámite informará inmediatamente a la Subsecretaría de Vivienda la improcedencia de la calificación, disponiéndose la exclusión del postulante de la

base de datos institucional.

Si la ficha de factibilidad del predio resulta favorable, la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal emitirá la resolución de calificación del postulante como beneficiario y dispondrá la notificación al mismo. Además, este acto administrativo y su expediente completo será remitido oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda, para su seguimiento y registro.

Artículo 112.- De la entrega de los incentivos. – Para la entrega de incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda, se suscribirán físicamente, los siguientes documentos:

a. Una vez suscrita el acta de recepción provisional de la obra, se celebrará el acta de entrega recepción del incentivo para ampliaciones y remodelaciones, conforme lo siguiente:

1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega recepción provisional del incentivo para ampliaciones y remodelaciones por el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, el contratista y el beneficiario; o,
2. Si el incentivo ha sido ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de entrega recepción provisional del incentivo para ampliaciones y remodelaciones será suscrita por el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, el contratista, el fiscalizador y el beneficiario.

b. Una vez suscrita el acta de recepción definitiva de la obra, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo para ampliaciones y remodelaciones, conforme lo siguiente:

1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, el acta será celebrada entre el beneficiario, el contratista de la obra, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
2. Si el incentivo es ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, el acta será celebrada entre el beneficiario, contratista, fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

c. En los casos en que la ejecución del contrato no concluya con la suscripción del acta de entrega-recepción provisional o definitiva de incentivo debido a:

1. Terminación unilateral del contrato;
2. Terminación por mutuo acuerdo; y,
3. Recepción presunta de pleno derecho.

Se procederá de la siguiente manera:

En el caso de los numerales 1 y 2, toda vez que los incentivos se encuentren aplicados correctamente, la entidad ejecutora podrá suscribir las actas de uso y ocupación o actas de entrega definitiva del incentivo, para lo cual, se deberá contar con los siguientes documentos:

- Acta sobre la correcta aplicación del incentivo suscrita por el fiscalizador y administrador del contrato y validado por la Dirección de Obras Públicas Distrital o Dirección de Obras Públicas Zonal, según corresponda;
- Verificación del beneficiario registrado en el ente rector de hábitat y vivienda; y,
- Resolución de terminación unilateral o acta de terminación por mutuo acuerdo suscrita por las partes.

Una vez resuelta la terminación unilateral o suscrita el acta de terminación por mutuo acuerdo, se suscribirá el acta de entrega definitiva del incentivo al beneficiario, considerando lo siguiente:

1. Si el incentivo ha sido entregado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.
2. Si el incentivo ha sido entregado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

En el caso de existir una recepción presunta de pleno derecho y siempre que los incentivos se encuentren aplicados correctamente, la entidad ejecutora podrá suscribir las actas de entrega recepción provisional o actas de entrega-recepción definitiva del incentivo al beneficiario, siempre que se cuente con los siguientes documentos:

- Acta sobre la correcta aplicación del incentivo suscrita por el fiscalizador y administrador del contrato y validado por la Dirección de Obras Públicas Distrital o Dirección de Obras Públicas Zonal, según corresponda;
- Verificación de registro como beneficiario ante el MIT; y,
- Protocolización de la entrega-recepción presunta de pleno derecho.

Para la entrega del incentivo terminado, se tomará en cuenta lo siguiente:

1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta entrega-recepción provisional entre el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, y el beneficiario;
2. Si el incentivo ha sido ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta entrega-recepción provisional entre el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, y el beneficiario.

En caso de haber recepción provisional presunta, después de cumplido el plazo que la ley determine se procederá a la recepción definitiva de la obra por parte del ente ejecutor y se suscribirá el acta entrega definitiva, considerando lo siguiente:

1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, el contratista, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
2. Si el incentivo ha sido ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo, entre el beneficiario, el contratista, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

Se aclara que el acta de entrega-recepción provisional; y acta de entrega-recepción definitiva del incentivo no sustituirán las actas de recepción de obra, constituyendo únicamente como documentos de entrega de incentivos, conforme lo determina la ley.

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

CAPÍTULO II
INCENTIVOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y/O EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS

Artículo 113.- 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 doce (12) SBU.

Artículo 114.- Requisitos para postular. - Los requisitos para postular a los incentivos para la prestación de servicios públicos son los siguientes:

- El postulante será ecuatoriano o extranjero residente permanente, domiciliado en el Ecuador;
- El postulante y su núcleo familiar deben cumplir con una calificación máxima de hasta sesenta (60) puntos, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social; y,
- 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 115.- De la documentación para postular. - Para postular a los incentivos para la prestación de servicios públicos, se deberán presentar los siguientes documentos:

- Cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su núcleo familiar;
- Declaración responsable conforme el formato establecido por el ente de hábitat y vivienda;
- Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia de 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,
- Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que la vivienda no está ubicada en zona de riesgo no mitigable.

Artículo 116.- Del procedimiento para la precalificación y calificación de beneficiarios. - Para la precalificación y calificación del postulante como persona beneficiaria de los incentivos para la implementación y/o equipamientos de servicios, se aplicará el siguiente procedimiento:

- Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital procederá a llenar la ficha de postulación, y la declaración responsable, analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento, en el término máximo de tres (3) días.
- Verificado el cumplimiento de los requisitos, el servidor de la unidad desconcentrada notificará al postulante en el término máximo de un (1) día, mediante correo electrónico o de manera presencial, para que gestione y entregue la documentación habilitante prevista en el artículo 115 del presente acuerdo ante la unidad desconcentrada correspondiente.
- Recibida la totalidad de la documentación, y constatado su cumplimiento, el servidor de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital responsable del seguimiento del trámite elaborará el informe de viabilidad técnica y social, en el que se determinará la condición de precalificado del postulante. Dicho informe será puesto en conocimiento de la Subsecretaría de Vivienda.
- Toda vez que la Subsecretaría de Vivienda cuente con la disponibilidad de recursos y priorice a los postulantes elegidos notificará a las unidades desconcentradas a nivel nacional destinados a incentivos para la implementación y/o equipamientos de servicios, solicitando su calificación.
- Recibida dicha notificación, los servidores competentes de las áreas técnica y social de las Direcciones Distritales procederán a realizar la inspección in situ y validación de la vivienda del postulante precalificado, así como el levantamiento de la ficha de factibilidad del predio, en el término de quince (15) días.
- En caso de que la inspección y validación del predio resulte desfavorable, el servidor

responsable del seguimiento del trámite informará inmediatamente a la Subsecretaría de Vivienda la improcedencia de la calificación, disponiéndose la exclusión del postulante de la base de datos institucional.

Si la ficha de factibilidad del predio resulta favorable, la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal emitirá la resolución de calificación del postulante como beneficiario y dispondrá la notificación al mismo. Además, este acto administrativo y su expediente completo será remitido oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda, para su seguimiento y registro.

Articulo 117.- 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:

a. Una vez suscrito el acta de recepción provisional de la obra, se celebrará el acta de entrega de uso del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario conforme lo siguiente:

1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega de uso del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario por el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, el contratista y el beneficiario;
2. Si el incentivo ha sido ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de entrega de uso del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario entre el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, el contratista, fiscalizador y el beneficiario.

b. Una vez suscrito el acta de recepción definitiva de la obra, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario conforme lo siguiente:

1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega definitiva del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario entre el beneficiario, el contratista, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
2. Si el incentivo es ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de entrega definitiva del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario entre el beneficiario, el contratista, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

En los casos en los que los contratos de ejecución de la vivienda e incentivo se encuentren cerrados administrativamente con la entrega recepción definitiva de las viviendas y/o incentivo y sea necesario realizar cambios de beneficiario conforme lo establecido en el artículo 20 del presente reglamento, al no ser procedente la obligación de participación del contratista en la suscripción de la nueva acta de uso y ocupación y de entrega recepción definitiva de las viviendas y/o incentivo, previo un informe técnico social emitido desde las unidades desconcentradas, se podrá proceder de la siguiente manera:

Para el acta de entrega de uso del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario:

1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega de uso del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario por el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología y el beneficiario;
2. Si el incentivo ha sido ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará

el acta de entrega de uso del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario entre el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, fiscalizador y el beneficiario.

Para el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario:

1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega definitiva del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario entre el beneficiario el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
2. Si el incentivo es ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de entrega definitiva del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

c. En los casos en que la ejecución del contrato no concluya con la suscripción del acta de entrega-recepción provisional o definitiva de incentivo debido a:

1. Terminación unilateral del contrato;
2. Terminación por mutuo acuerdo; y,
3. Recepción presunta de pleno derecho.

Se procederá de la siguiente manera:

En el caso de los numerales 1 y 2, toda vez que los incentivos se encuentren aplicados correctamente, la entidad ejecutora podrá suscribir las actas de entrega provisional o actas de entrega definitiva del incentivo, para lo cual, se deberá contar con los siguientes documentos:

- Acta sobre la correcta aplicación del incentivo suscrita por el fiscalizador y administrador del contrato y validado por la Dirección de Obras Públicas Distrital o Dirección de Obras Públicas Zonal, según corresponda; y,
- Resolución de terminación unilateral o acta de terminación por mutuo acuerdo suscrita por las partes.

Una vez resuelta la terminación unilateral o suscrita el acta de terminación por mutuo acuerdo, se suscribirá el acta de entrega definitiva del incentivo al beneficiario, considerando lo siguiente.
Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega- recepción definitiva del incentivo, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología;

Si el incentivo ha sido ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

En el caso de existir una recepción presunta de pleno derecho y siempre que los incentivos se encuentren aplicados correctamente, la entidad ejecutora podrá suscribir las actas de entrega recepción provisional o actas de entrega-recepción definitiva del incentivo al beneficiario, siempre que se cuente con los siguientes documentos:

- Acta sobre la correcta aplicación del incentivo suscrita por el fiscalizador y administrador del contrato y validado por la Dirección de Obras Públicas Distrital o Dirección de Obras Públicas Zonal, según corresponda;
- Verificación del beneficiario registrado en el MIT; y,
- Protocolización de la entrega-recepción presunta de pleno derecho.

Para la entrega del incentivo terminado, se tomará en cuenta lo siguiente:

1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta entrega-recepción provisional entre el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, y el beneficiario; o,
2. Si el incentivo ha sido ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta entrega-recepción provisional entre el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, y el beneficiario.

En caso de haber recepción provisional presunta, después de cumplido el plazo que la ley determine se procederá a la recepción definitiva de la obra por parte del ente ejecutor y se suscribirá el acta de entrega-definitiva, considerando lo siguiente:

1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, el contratista, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología; o,
2. Si el incentivo ha sido ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo, entre el beneficiario, el contratista, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

Se aclara que el acta de entrega-recepción provisional; y, acta de entrega-recepción definitiva del incentivo no sustituirán las actas de recepción de obra, constituyendo únicamente como documentos de entrega de incentivos, conforme lo determina la ley.

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 los incentivos y conforme los lineamientos que emita la Subsecretaría de Vivienda.

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

Artículo 118.- 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 a los subsidios e incentivos 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 setenta y cuatro (74) SBU para vivienda nueva y un incentivo de hasta quince (15) SBU para ampliación y remodelación de vivienda.

En el caso que las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades no sean dueñas del suelo, la entidad competente procederá a la legalización de la tenencia del suelo, conforme la normativa pertinente.

Artículo 119.- Requisitos para postular. - Los requisitos para postular a este incentivo son los siguientes:

- El postulante será ecuatoriano y pertenecer a una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad del Ecuador;
- El postulante y su núcleo familiar deben cumplir con una calificación máxima de hasta sesenta (60) puntos, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social, y;
- 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 120.- Documentos. - Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades para acceder a los incentivos presentarán los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Ministerio de Infraestructura y Tecnología 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;
- 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;
- Declaración responsable conforme al formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
- 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;
- Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
- 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 121.- Del procedimiento para la precalificación y calificación de beneficiarios. - Para la precalificación y posterior calificación del postulante como beneficiario del subsidio regulado en esta sección, se aplicará el siguiente procedimiento:

- Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital procederá a llenar la ficha de postulación, y la declaración responsable, analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento, en el término máximo de tres (3) días.
- Verificado el cumplimiento de los requisitos, el servidor de la unidad desconcentrada notificará al postulante en el término máximo de un (1) día, mediante correo electrónico o de manera presencial, para que gestione y entregue la documentación habilitante prevista en el artículo 120 del presente acuerdo ante la unidad desconcentrada correspondiente.
- Recibida la totalidad de la documentación, y constatado su cumplimiento, el servidor de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital responsable del seguimiento del trámite elaborará el informe de viabilidad técnica y social, en el que se determinará la condición de precalificado del postulante. Dicho informe será puesto en conocimiento de la Subsecretaría de Vivienda.
- Toda vez que la Subsecretaría de Vivienda cuente con la disponibilidad de recursos y priorice a los postulantes elegidos notificará a las unidades desconcentradas a nivel nacional destinados a proyectos de vivienda de interés social correspondientes al primer segmento de vivienda, solicitando su calificación.
- Recibida dicha notificación, los servidores competentes de las áreas técnica y social de las Direcciones Distritales procederán a realizar la inspección in situ y validación del terreno del postulante precalificado, así como el levantamiento de la ficha de factibilidad del predio, en el

término de quince (15) días.

- En caso de que la inspección y validación del predio resulte desfavorable, el servidor responsable del seguimiento del trámite informará inmediatamente a la Subsecretaría de Vivienda la improcedencia de la calificación, disponiéndose la exclusión del postulante de la base de datos institucional.

Si la ficha de factibilidad del predio resulta favorable, la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal emitirá la resolución de calificación del postulante como beneficiario y dispondrá la notificación al mismo. Además, este acto administrativo y su expediente completo será remitido oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda, para su seguimiento y registro.

CAPÍTULO IV
DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE GALÁPAGOS

Artículo 122.- Del Régimen Especial de Galápagos y subsidios en caso de emergencia, desastres de origen natural, casos fortuitos o fuerza mayor. - 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 Ministerio de Infraestructura y Tecnología, hasta por un valor de ciento dos (102) SBU conforme a lo establecido por el salario básico unificado al régimen del Ecuador insular.

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.

Para casos de emergencias, desastres de origen natural, casos fortuitos o fuerza mayor, el Ministerio de Infraestructura y Tecnología entregará un subsidio destinado a la reparación de vivienda en la siguiente forma:

- Para **reparaciones menores** de viviendas recuperables, el valor máximo de la inversión social será de hasta siete (7) salarios básicos unificados (SBU).
- Para las **reparaciones mayores** de viviendas recuperables, el valor máximo de la inversión social será de hasta setenta y cuatro (74) salarios básicos unificados (SBU).

Artículo 123.- Construcción de infraestructura estratégica. - La autoridad ambiental nacional autorizará la construcción dentro del Parque Nacional Galápagos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 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;
- 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;
- 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; y,
- Se cuente con los permisos respectivos, emitidos por la autoridad competente.

Artículo 124.- Requisitos para postular. - El postulante será ecuatoriano, nacido y domiciliado en la provincia de Galápagos, deberá cumplir con las mismas disposiciones marcadas previamente para cada segmento de acuerdo al subsidio o incentivo para el que aplica.

Artículo 125.- De la documentación para postular. - El postulante deberá presentar la documentación de acuerdo a las mismas disposiciones marcadas previamente para cada segmento de acuerdo al subsidio o incentivo para el que aplica.

Artículo 126.- Del procedimiento para la precalificación y calificación de los beneficiarios. - El postulante deberá seguir el proceso de acuerdo a las mismas disposiciones marcadas previamente para cada segmento con el subsidio o incentivo para el que aplica.

TÍTULO VI
CASOS DE EXCEPCIÓN DE APLICACIÓN DEL REGISTRO SOCIAL

Artículo 127.- De los casos de excepción del registro social. - Son casos de excepción de aplicación al registro social, las personas que tengan la calidad o se hallaren incursas en situaciones que se detallan a continuación:

1. Héroes y heroínas;
2. Sentencia ejecutoriada que ordene al Estado la construcción de una vivienda;
3. Deportista destacado, deportista de alto rendimiento, y deportista destacado de régimen anterior;
4. Casos médicos identificados por el ente rector de la salud pública, relacionados con el vectorial de la enfermedad de Chagas;
5. Damnificados por emergencia, desastre de origen natural caso fortuito o fuerza mayor; y,
6. Núcleos familiares que aun cuando su puntaje de registro social se encuentre por encima de la línea moderada, acrediten mediante informe técnico social debidamente motivado y justificado la existencia de condiciones de vulnerabilidad, riesgo social, afectación territorial, discapacidad, enfermedad catastrófica u otros factores de exclusión no reflejados en la metodología del registro social. Dicho informe deberá sustentarse en una inspección técnica en el territorio y será elaborado y suscrito bajo responsabilidad del gestor social y/o técnico encargado de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal, debiendo adjuntar los medios de verificación correspondientes.

CAPÍTULO I
DE LOS HÉROES Y HEROÍNAS

Artículo 128.- 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 cincuenta y cuatro (54) SBU. Si la vivienda se construye en terreno de propiedad del Estado tendrá un valor de hasta setenta y cuatro (74) 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 129.- Requisitos. - Presentarán los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al ente rector de hábitat y vivienda, de conformidad al formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
- 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;
- Demás documentación de acuerdo a las mismas disposiciones marcadas previamente para cada segmento de acuerdo al subsidio o incentivo para el que aplica.

Artículo 130.- 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 de Transporte y Obras Públicas Distrital o la Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal 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.

La asignación gratuita de viviendas de interés público a héroes y heroínas estará condicionada a la existencia de disponibilidad presupuestaria para dicho programa dentro del respectivo ejercicio fiscal.
En consecuencia, ninguna vivienda podrá ser comprometida, adjudicada, otorgada o aprobada por el ente rector de hábitat y vivienda sin contar previamente con la certificación de disponibilidad presupuestaria emitida por la entidad financiera competente.

CAPÍTULO II
DE LAS SENTENCIAS

Artículo 131.- 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; a menos que la sentencia específicamente determine un monto o segmento.

Artículo 132.- Procedimiento. - Las Direcciones de Transporte y Obras Públicas Distritales son responsables de ejecutar la sentencia ejecutoriada emitida por autoridad jurisdiccional competente, para lo cual, realizarán las gestiones administrativas necesarias y tendientes a la entera satisfacción de lo ordenado por el ente judicial.

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

Artículo 133.- 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 134.- Requisitos. - Los postulantes presentarán los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al Ministerio de Infraestructura y Tecnología, de conformidad al formato establecido;
- Declaración responsable conforme al formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología;
- Demás documentación de acuerdo a las mismas disposiciones marcadas previamente para cada segmento de acuerdo al subsidio o incentivo para el que aplica.

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 excepcionalidades de esta inversión social.

Artículo 135.- Beneficiarios de los casos médicos con el vectorial de la enfermedad de Chagas. - Serán beneficiarios de los planes, programas, proyectos o incentivos que ejecuta el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, aquellos definidos en el marco de lo previsto en el proyecto denominado *"Iniciativa Vivir Saludable"* principalmente en la población identificada, por el Ministerio del ramo, con la enfermedad de Chagas.

Artículo 136.- De la presentación de documentación para acceder a los subsidios e incentivos de vivienda. - Los postulantes observarán las siguientes modalidades:

- Virtualmente a través de la página web institucional del Ministerio de Infraestructura y Tecnología: www.mit.gob.ec, para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.
- Presencialmente en las oficinas del Ministerio de Infraestructura y Tecnología planta central o en las Direcciones Distritales o Direcciones Zonales.
- 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 Ministerio del ramo, cuando se identifican personas con la enfermedad de Chagas.

Artículo 137.- 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 Direcciones Distritales o Direcciones Zonales, emitirán el informe de viabilidad técnica para la entrega del subsidio o incentivo para el beneficiario.
2. Las Direcciones Distritales o Direcciones Zonales 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 Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

CAPÍTULO IV
DEPORTISTAS DESTACADOS, DEPORTISTAS DE ALTO RENDIMIENTO Y DEPORTISTAS DESTACADOS DEL RÉGIMEN ANTERIOR

SECCIÓN I
DEPORTISTAS DESTACADOS

Articulo 138.- Deportistas destacados. - Estos deportistas con certificación emitida por el Ministerio del ramo, podrán acceder a la entrega de viviendas de interés público (VIP), considerando su máximo logro en competencias internacionales, en observancia del Decreto Ejecutivo Nro. 369 de 21 de agosto de 2024.

El procedimiento para la calificación del deportista destacado, se manejaría en base al siguiente mecanismo:

1. Calificación como beneficiarios a deportistas destacados:

El deportista destacado que desee postular a una vivienda de interés público deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Copia de la cédula de ciudadanía o identidad;
- Calificación de deportista destacado, emitida por el Ministerio del ramo;
- Declaración responsable en el que se determine que no ha recibido un subsidio de vivienda por parte del Estado; y,
- Ficha de postulación de deportista destacado debidamente llenado, en el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda por la exoneración determinada en el artículo que trata sobre la excepción del registro social.

Los documentos deberán presentarse en formato físico o digital conforme a las directrices que establezca el Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

2. Elaboración de informe técnico-social: Para la emisión del informe técnico social del deportista destacado, la unidad desconcentrada correspondiente, realizará las siguientes acciones:

- El deportista destacado, en calidad de beneficiario, deberá presentar la ficha de *"registro de postulación"*, en la que deberá constar la información de la provincia en la que desea postular a la vivienda.
- Una vez recibida la postulación, el servidor designado de la unidad desconcentrada correspondiente analizará y verificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el presente instrumento. Posteriormente, entregará al postulante el listado de proyectos de vivienda de interés público calificados por el ente rector de vivienda en la provincia indicada.
- Una vez entregado el listado de proyectos registrados de vivienda de interés público (VIP), el deportista destacado deberá seleccionar el proyecto de su preferencia, verificar la disponibilidad y comunicar formalmente su decisión a la unidad desconcentrada competente, a fin de que ésta continúe con el trámite correspondiente.
- Cuando no existan proyectos de vivienda de interés público registrados en la provincia elegida por el postulante, o no haya disponibilidad de viviendas en dichos proyectos, la unidad desconcentrada solicitará al deportista que señale una provincia alternativa para acceder al beneficio. Si el postulante no desea aplicar en otra provincia, deberá comunicarlo formalmente a la unidad desconcentrada donde se tramita su solicitud. En caso de que el postulante no se pronuncie dentro del término de diez (10) días o la alternativa propuesta no se ajuste a sus intereses, se procederá al archivo del trámite, sin perjuicio de que el deportista destacado pueda presentar una nueva postulación cuando exista disponibilidad en nuevos proyectos en la provincia de su interés.

Si se cumplen los requisitos, la unidad desconcentrada emitirá el informe de viabilidad técnico-social que sustente la elegibilidad a los deportistas destacados como beneficiarios.

3. Revisión por parte de la Subsecretaría de Vivienda:

Previo a la expedición y notificación de la resolución de calificación de los deportistas destacados como beneficiarios, la Subsecretaría de Vivienda o quien haga sus veces realizará un control previo del cumplimiento de los requisitos establecidos. Para tal efecto, las unidades desconcentradas remitirán en forma digitalizada la documentación correspondiente para revisión.

Si los requisitos se encuentran completos se dará el visto bueno, a la unidad desconcentrada pertinente, a fin de que proceda con la emisión de la resolución.

En el caso de que los requisitos no se encuentran completos se deberá solicitar a la unidad desconcentrada pertinente, gestione la subsanación de los requisitos por parte del postulante o el que haga sus veces, conforme lo determina el artículo 140 del Código Orgánico Administrativo.

Una vez subsanados los requisitos, el expediente digital se remitirá nuevamente a la Subsecretaria de Vivienda para revisión.

Si se verifica el cumplimiento de los requisitos, se otorgará el visto bueno a la unidad desconcentrada correspondiente, a fin de que proceda con la emisión de la resolución pertinente.

4. Planificación y disponibilidad presupuestaria:

La asignación gratuita de viviendas de interés público a deportistas destacados estará condicionada a la existencia de disponibilidad presupuestaria para dicho programa dentro del respectivo ejercicio fiscal.

En consecuencia, ninguna vivienda podrá ser comprometida, adjudicada, otorgada o aprobada por el ente rector de hábitat y vivienda sin contar previamente con la certificación presupuestaria emitida por la entidad financiera competente.

5. Expedición de resolución:

La unidad desconcentrada competente expedirá la resolución que reconoce la calidad de beneficiario de una vivienda de interés público al deportista destacado, conforme a lo previsto en el presente instrumento. Dicha resolución deberá contener las particularidades de accesibilidad del deportista destacado, en caso de corresponder. Así mismo, la resolución deberá cumplir con los requisitos y formalidades establecidos en el Código Orgánico Administrativo y demás normativa vigente aplicable.

6. Procedimiento para la adquisición y transferencia de dominio de la vivienda:

Se celebrarán convenios, conforme a las necesidades particulares, para la adquisición y transferencia de dominio de las viviendas a favor de los beneficiarios. Para tal fin, el ente rector de hábitat y vivienda asignará y transferirá los recursos necesarios a las empresas públicas encargadas de gestionar dichas adquisiciones y la posterior entrega de los títulos de propiedad a los beneficiarios.

7. Actas de entrega recepción definitiva:

El acta de entrega-recepción definitiva, firmada a favor del deportista destacado, deberá incluir al menos las siguientes obligaciones:

- Prohibición expresa de enajenar la vivienda por un periodo de diez (10) años, contados desde la inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad correspondiente;
- Compromiso de dar buen uso y mantenimiento al inmueble, destinándolo exclusivamente para vivienda; y,
- Compromiso de cubrir el pago de los servicios básicos, alícuotas y gastos comunales, según corresponda.

8. Seguimiento y control post entrega de la vivienda:

La empresa pública pertinente será la responsable de coordinar con el promotor/constructor el soporte técnico y la garantía de las viviendas destinadas a los deportistas destacados. Por su parte, las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda, tendrán la responsabilidad de realizar el seguimiento y control del cumplimiento de esta obligación durante los seis (6) meses posteriores a la entrega de la vivienda, asegurando que se subsanen oportunamente las posibles deficiencias técnicas que afecten la habitabilidad y calidad del inmueble.

En cuanto al control, cabe mencionar que las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda competentes serán responsables de realizar el monitoreo y seguimiento necesarios para verificar el cumplimiento de lo establecido en este acuerdo y la normativa aplicable.

9. Desistimientos:

El deportista destacado conforme lo previsto en el Código Orgánico Administrativo podrá presentar su desistimiento al acceso a la vivienda de interés público, hasta antes de la notificación de la resolución de calificación como beneficiario.

SECCIÓN II
DEPORTISTAS DE ALTO RENDIMIENTO

Artículo 139.- Deportistas de alto rendimiento. – El deportista de alto rendimiento con certificación emitida por el Ministerio del ramo podrá acceder a la entrega de una vivienda de interés social (VIS) en cualquiera de sus segmentos, en consideración de sus logros deportivos.

Artículo 140.- Documentación obligatoria. - El deportista de alto rendimiento en calidad de postulante presentará la siguiente documentación:

- Copia de la cédula de ciudadanía o identidad y la de su núcleo familiar;
- Ficha de postulación del deportista de alto rendimiento;
- Informe de viabilidad social para calificar al deportista de alto rendimiento emitido por el ente rector de vivienda;
- Resolución o certificación emitida por la autoridad competente en la que se determine su condición de deportista de alto rendimiento emitido por el Ministerio del ramo;
- Declaración responsable en la que se determine que no ha recibido un incentivo o subsidio similar por parte del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, en su condición de deportista de alto rendimiento;
- Demás documentación de acuerdo a las mismas disposiciones marcadas previamente para cada segmento de acuerdo al subsidio o incentivo para el que aplica.

Artículo 141. - Del procedimiento. - Para la calificación del deportista de alto rendimiento como beneficiario de este subsidio se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital o Dirección de Transporte y Obras Públicas Zonal, 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. Ficha de postulación de deportista de alto rendimiento debidamente llenado, en el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda por la exoneración determinada en el artículo que trata sobre la excepción del registro social.

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

Artículo 142. - Desistimiento del deportista y prohibición de enajenar. - El deportista en su categoría, según corresponda, tiene derecho de desistir de la recepción de la vivienda, esta posibilidad deberá ser socializada de manera inmediata, antes de que se inicie con el trámite de verificación de documentos, y del levantamiento de viviendas de interés social para deportistas de alto rendimiento, se conozca la voluntad de recibir el inmueble.

De igual manera, el deportista en su categoría según corresponda, deberá conocer que las viviendas de interés social están destinados para que estos sean usados de manera adecuada, y estarán destinados única y exclusivamente para que habite el deportista y su familia, no podrá usufructuar, mucho menos comercializarla de manera inmediata, por lo que se contempla un gravamen por diez (10) años, cumplido este tiempo, el deportista deberá efectuar el trámite de levantamiento de la prohibición de enajenar.

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

CAPÍTULO I
DE LA CALIFICACIÓN Y REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO

Articulo 143.- Del registro de proyecto de vivienda. - Corresponde al Ministerio de Infraestructura y Tecnología la calificación de anteproyectos y proyectos de vivienda de interés social, así como el registro de proyectos de viviendas de interés público, de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento. Las viviendas de interés social y público no podrán ser comercializadas por un valor superior en ninguna circunstancia ni modalidad.

El certificado de calificación o registro no necesita ser actualizado por el promotor/constructor en cada cambio de precio, siempre que se cumpla con los límites del segmento aplicado y el valor de dos coma cuarenta y nueve (2,49) SBU por metro cuadrado.

SECCIÓN I
DEL PROCEDIMIENTO PARA CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 144.- Del procedimiento simplificado para la obtención de la calificación del proyecto de vivienda de interés social. - Para la calificación de vivienda de interés social, en todos sus segmentos, el promotor/constructor deberá cumplir ante los gobiernos autónomos descentralizados

y municipales, entidades colaboradoras y el Ministerio de Infraestructura y Tecnología las siguientes fases:

1. Fase de obtención de informe previo o su equivalente: de conformidad con la normativa y nomenclatura vigente ante el Gobierno Autónomo Descentralizado o municipal a nivel nacional conforme corresponda.
2. Fase de obtención del certificado de registro como promotor/constructor: tramite a realizarse ante el Ministerio de Infraestructura y Tecnología.
3. Fase de calificación de anteproyectos de Vivienda de Interés Social: tramite a realizarse ante el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, cuando aplique.
4. Fase de obtención de permisos municipales o metropolitanos o títulos habilitantes equivalentes: de conformidad con la normativa y nomenclatura vigente ante el Gobierno Autónomo Descentralizado o municipal a nivel nacional conforme corresponda.
5. Fase de obtención de la calificación del proyecto de vivienda de interés social: tramite a realizarse ante el Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

Artículo 145.- Consideraciones para la calificación 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 con el fin de 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 e Interés Público y este Reglamento. Las viviendas de interés social no podrán ser comercializadas por un valor superior en ninguna circunstancia ni modalidad.

SECCIÓN II
FASE DE OBTENCIÓN DE INFORME PREVIO O SU EQUIVALENTE

Artículo 146.- De la solicitud del informe previo o su equivalente. - 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 147.- Definición 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 de manera general como la línea de fábrica que será expedido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o metropolitanos a nivel nacional, sin embargo, para entendimiento del presente reglamento se consideraran las siguientes denominaciones: informe de regulación municipal o metropolitana, informe predial de regulación uso de suelo, informe de reglamentación cantonal, consulta general de rubros, certificado catastral o el documento equivalente que contenga la información que se describa en el presente reglamento.

Artículo 148.- Contenidos mínimos del informe previo o su equivalente. - El informe previo, línea de fábrica o su equivalente emitido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o metropolitanos deberá contener, al menos, la siguiente información:

- Datos del propietario del predio;
- Datos del predio: Número de predio, número de clave catastral, área (m2), provincia, cantón, parroquia, sector o barrio, calle principal y calle secundaria, ubicación georreferenciada;
- 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; y,
- Datos de regulaciones municipales aplicables al predio: COS%; COS TOTAL%; uso principal del suelo, altura y retiros.

Este documento formará parte de los requisitos a ser presentados por el promotor/constructor en la fase de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social.

SECCIÓN III
FASE DE REGISTRO DEL PROMOTOR/CONSTRUCTOR

Artículo 149.- Del certificado de 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 oficial del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

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 Infraestructura y Tecnología (MIT).

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.

Sin perjuicio de lo establecido, todo postulante mayor de edad y menores de sesenta y cinco (65) años debe contar con el buzón electrónico ciudadano sincronizado con su correo electrónico personal.

Artículo 150.-Derechos de subvención para el promotor/constructor. - Para la calificación de anteproyectos y proyectos de vivienda de interés social, podrá registrarse como promotor/constructor y acceder a los derechos de subvención en los siguientes casos:

1. **Cuando el proyecto contemple una sola vivienda**, el terreno podrá ser propiedad del beneficiario, y el promotor/constructor podrá ser una persona distinta al propietario del terreno.
2. **Cuando el proyecto contemple dos o más viviendas**, el promotor/constructor deberá ser obligatoriamente el propietario del terreno, quien será el responsable de realizar la calificación del proyecto como vivienda de interés social para acceder a la subvención.

SECCIÓN IV
CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 151.- 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 un documento habilitante para el trámite de devolución del IVA, ni para el cobro o recaudación de anticipos de ninguna naturaleza a potenciales beneficiarios.

La calificación de anteproyectos será de carácter referencial con respecto al proyecto definitivo.

De ser el caso que el promotor/constructor cuente con el permiso de construcción emitido por el GAD municipal competente quedará exento de la fase de calificación del anteproyecto y podrá avanzar a la calificación del proyecto.

Artículo 152.- 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 oficial del Ministerio de Infraestructura y Tecnología, en el apartado correspondiente y cargar la siguiente documentación:

- Declaración responsable (ANTVIS) para la calificación de anteproyectos;
- Informe previo o su equivalente, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente. Cuando el informe previo o su equivalente no contenga el número de clave catastral, adjuntar documento oficial que certifique la propiedad del predio registrada a nombre del promotor/constructor;
- Croquis de la ubicación de la vivienda / proyecto, en formato digital PDF; y,
- Plano de implantación del proyecto en formato digital PDF.

En el caso que el promotor/constructor no conste como propietario en el informe previo o su equivalente, adjuntar un documento oficial que certifique la propiedad del predio.

Artículo 153.- Del procedimiento de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social. - Una vez presentada la documentación habilitante para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social, se procederá a validar la información por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología; y, de no existir observaciones, se emitirá el certificado de calificación del anteproyecto de vivienda de interés, a través del sistema informático y/o al correo electrónico señalado para el efecto.

La validación se limita exclusivamente a la verificación de cumplimiento de requisitos normativos y documentales, con base en la información ingresada por el promotor/constructor, sin constituir revisión técnica especializada.

Artículo 154.- 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, en ese sentido una vez que el trámite haya sido reasignado al técnico responsable, se verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada en un término de hasta cinco (5) días, la comprobación dará como resultado lo siguiente:

a. Cumplimiento de la documentación presentada:

1. Verificado el cumplimiento de los requisitos y la documentación requerida por parte del técnico responsable, la autoridad competente dispondrá de hasta dos (2) días término para la suscripción de la calificación, posteriormente el técnico asignado mediante notificación electrónica remitirá al promotor/constructor, la calificación del anteproyecto de vivienda de interés social;
2. La notificación electrónica constituirá el medio de constancia del cumplimiento de los requisitos y documentos habilitantes, mismo que debe incorporarse al expediente como

respaldo documental de las acciones de control posterior.

b. Incumplimiento de la documentación presentada:

1. En la verificación el técnico responsable notificará al correo electrónico señalado en la declaración responsable ANTVIS por parte del peticionario con el detalle de las observaciones a ser subsanadas.
2. El peticionario dispondrá del término de hasta cinco (5) días, contados desde el día siguiente de la recepción de la notificación de incumplimiento, para remitir los documentos que permitan subsanar las observaciones y continuar con el proceso regular de entrega de certificación de calificación del anteproyecto de vivienda de interés social, no obstante, dentro de este tiempo el peticionario podrá mantener comunicaciones vía correo electrónico con el técnico del Ministerio de Infraestructura y Tecnología designado, a efectos de que reciba la asesoría que fuere pertinente y necesaria en el marco del cumplimiento de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, y el presente reglamento.
3. Una vez que el peticionario remita la documentación faltante conforme lo descrito en el literal b) numeral 2 del presente artículo, el técnico designado dispondrá de hasta dos (2) días término para revisar, convalidando la información corregida presentada por el peticionario. En caso de que el incumplimiento persista, se notificará la insubsistencia del trámite de manera inmediata, debiendo el peticionario presentar nuevamente su solicitud. En caso de que los errores hayan sido subsanados y se cuente con la documentación completa, se procederá conforme a lo indicado en el literal a) numeral 1 del artículo 154, del presente reglamento.
4. La notificación electrónica para dejar sin efecto el trámite ingresado, constituirá el medio de constancia del incumplimiento de los requisitos o documentos habilitantes, debiendo incorporarse al expediente como respaldo documental de las acciones de control posterior.

Articulo 155.- Promoción de instrumentos alternativos para vivienda de interés social. - Los proyectos de vivienda de interés social que incorporen instrumentos alternativos recibirán atención prioritaria en sus trámites de calificación ante las autoridades competentes, así como acceso preferente a líneas de financiamiento público, garantizando la transparencia en el uso de recursos públicos y la viabilidad técnica de los proyectos, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Apalancamiento financiero en economía social y solidaria, es decir, proyectos que estén respaldados por fondos de ahorro para la vivienda, cajas comunes, cooperativas de vivienda u otros mecanismos de financiamientos propios de la economía social y solidaria.
2. Incorporación del crédito de bien futuro, es decir, proyectos que integren el crédito de bien futuro como mecanismo de apalancamiento financiero, debiendo presentar:

- Cronograma de obra detallados y aprobados por la autoridad correspondiente.
- Planes de seguimiento y monitoreo que aseguren el cumplimiento de los hitos constructivos establecidos.

SECCIÓN V
FASE DE OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS MUNICIPALES O METROPOLITANOS

Artículo 156.- De los permisos habilitantes.- El promotor/constructor del proyecto de vivienda de interés social gestionará y obtendrá los permisos de construcción o sus equivalentes directamente ante el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano respectivo, con estricta sujeción a la normativa y ordenanzas locales aplicables.
Para la calificación o registro del proyecto ante el ente rector de Vivienda, el promotor/constructor deberá acreditar el cumplimiento de las regulaciones de uso de suelo, factibilidad de servicios básicos y permisos de construcción emitidos por la autoridad municipal correspondiente.
Para la calificación de proyectos de vivienda de interés social (VIS) y el registro de proyectos de

vivienda de interés público (VIP), el promotor/constructor deberá presentar como documento habilitante obligatorio el permiso de construcción emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado competente, correspondiente a la autorización de construcción de la vivienda o grupo de viviendas a desarrollarse dentro del proyecto.

Las licencias, autorizaciones o permisos que habiliten únicamente la ejecución de obras urbanísticas no serán consideradas como documento habilitante para efectos de la calificación de proyectos de vivienda de interés social (VIS) y el registro de proyectos de vivienda de interés público (VIP).

Una vez calificado el anteproyecto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán aplicar el procedimiento declarativo simplificado para la aprobación de los proyectos de vivienda de interés social, y otorgarán todos los permisos licencias y aprobaciones de dichos proyectos observando para el efecto el término máximo de veinte (20) días contados a partir de la presentación de la solicitud de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 52 de la Ley orgánica de Vivienda de Interés Social y otros que sean aplicables.

SECCIÓN VI
FASE DE CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 157.- De las consideraciones para la calificación de proyectos de vivienda de interés social. - En relación con la calificación de proyectos de vivienda de interés social se deberá considerar lo siguiente:

- Toda la información que se presente deberá enmarcarse al mismo proyecto;
- 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 158.- De la calificación de proyectos de vivienda de interés social. - Es el procedimiento mediante el cual el Ministerio de Infraestructura y Tecnología califica la información presentada por el promotor/constructor solicitante sobre el proyecto de vivienda de interés social.

La calificación de proyectos de vivienda de interés social es un procedimiento de verificación documental, efectuado sobre la información presentada y declarada por el promotor/constructor, quien será responsable de su veracidad, legalidad y consistencia técnica. La calificación no constituye revisión estructural, fiscalización de obra ni certificación de calidad constructiva.

La calificación 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 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 159.- De la documentación habilitante para la calificación de proyectos de vivienda de interés social. - Para la calificación de proyectos de vivienda de interés social, los promotores/constructores deberán ingresar en el sitio web oficial del MIT y cargar la siguiente documentación:

- Solicitud por escrito para la obtención de la calificación como proyecto de vivienda de interés social, el cual debe remitirse a la Subsecretaria de Vivienda.
- La declaración responsable (Anexo Provis) para calificación de proyectos de vivienda de interés social.

- Anteproyecto, validado y aprobado previamente por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, de acuerdo con lo establecido en el apartado fase de calificación de anteproyectos de viviendas de interés social del presente reglamento. De ser el caso que el promotor/constructor cuente con el permiso de construcción emitido por el GAD municipal competente quedará exento de la fase de calificación del anteproyecto.
- Licencia de construcción o su equivalente, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente. Cuando en la licencia de construcción o su equivalente no contenga el número de clave catastral, adjuntar el documento oficial que certifique la propiedad del predio registrada a nombre del promotor/constructor. En el caso que el promotor/constructor no conste como propietario en la licencia de construcción o su equivalente, adjuntar un documento oficial que certifique la propiedad del predio.
- Declaración responsable (Anexo 2B) para validación de criterios de sostenibilidad (documento exclusivo para segundo segmento).

Artículo 160.- Del procedimiento para la calificación de proyectos de vivienda de interés social. - Una vez obtenidas las aprobaciones y licencias por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, se procederá a emitir la calificación del proyecto de vivienda de interés social. La notificación al promotor/constructor se realizará, a través del sistema informático y/o al correo electrónico señalado para el efecto.

En el caso de que el promotor/constructor disponga del permiso de construcción emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado competente, correspondiente a la autorización de construcción de la vivienda o grupo de viviendas a desarrollarse dentro del proyecto, no requerirá pasar por la fase de calificación del anteproyecto y podrá ingresar directamente la solicitud para la calificación del proyecto de vivienda de interés social con los demás requisitos establecidos en la presente norma.

Artículo 161.- 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. En ese sentido, una vez que el trámite haya sido reasignado al técnico responsable, verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada en un término de hasta cinco (5) días.

En caso de que la solicitud de calificación de proyecto de vivienda de interés social contemple calificación de criterios de sostenibilidad establecidos en el Anexo 2B, se verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada en un término de hasta siete (7) días.

La comprobación dará como resultado lo siguiente:

a. Cumplimiento de la presentación de los requisitos:

1. Verificado el cumplimiento de los requisitos y la documentación requerida por parte del técnico responsable, la autoridad competente dispondrá de hasta dos (2) días término para la suscripción de la calificación, posteriormente el técnico asignado mediante notificación electrónica remitirá al promotor/constructor, la calificación de proyecto de vivienda de interés social;
2. La notificación electrónica constituirá el medio de constancia del cumplimiento de los requisitos y documentos habilitantes, debiendo incorporarse al expediente como respaldo documental de las acciones de control posterior.

b. Incumplimiento de la presentación de los requisitos:

1. En la verificación el técnico responsable notificará al correo electrónico señalado en la declaración responsable por parte del peticionario con el detalle de las observaciones a ser subsanadas.
2. El peticionario dispondrá del término de hasta cinco (5) días, contados desde el día siguiente

de la notificación de incumplimiento, para remitir los documentos que permitan subsanar las observaciones y continuar con el proceso regular de entrega de certificación de calificación del proyecto de vivienda de interés social, no obstante dentro de este tiempo el peticionario podrá mantener comunicaciones vía correo electrónico con el técnico del Ministerio de Infraestructura y Tecnología designado, a efectos de que reciba la asesoría que fuere pertinente y necesaria en el marco del cumplimiento de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, y el presente reglamento.

3. Una vez que el peticionario remita la documentación faltante conforme lo descrito en el literal b) numeral 2 del presente artículo, el técnico designado dispondrá de hasta dos (2) días término para revisar y convalidar la información presentada por el peticionario. En caso de que el incumplimiento persista, se notificará la insubsistencia del trámite de manera inmediata. El peticionario podrá presentar nuevamente su solicitud. En caso de que los errores hayan sido subsanados y se cuente con la documentación completa, se procederá conforme a lo indicado en el literal a) numeral 1 del artículo 161, del presente reglamento.
4. La notificación electrónica para dejar sin efecto o declarar la insubsistencia del trámite ingresado, constituirá el medio de constancia del incumplimiento de los requisitos o documentos habilitantes, debiendo incorporarse al expediente como respaldo documental para las acciones de control posterior. De la revisión de los criterios de sostenibilidad establecidos en el Anexo 2B, se reflejará en la emisión del certificado de calificación de proyectos de vivienda de interés social, la obtención de los SBU correspondientes a los referidos criterios, de conformidad a la sección Modalidad del Subsidio Parcial del Estado o Crédito Hipotecario con Tasa de Interés Preferencial.
5. El promotor/constructor podrá solicitar la nulidad de la calificación del proyecto de vivienda de interés social (VIS), a partir de un año de haberse obtenido la calificación del proyecto, sin perjuicio de poder volver a solicitar la calificación del mismo proyecto; esta acción podrá solicitarse por una sola ocasión por cada calificación, conforme al instructivo interno que se genere para dicho efecto.

Artículo 162.- De la modificación o actualización de la información. - El promotor/constructor deberá notificar al Ministerio de Infraestructura y Tecnología, a través de la herramienta informática que conste en la página web oficial del MIT, en los casos detallados a continuación:

La revisión institucional de las actualizaciones se limitará al control documental siendo el promotor constructor responsable por la información modificada o actualizada.

1. Cuando se justifiquen cambios sustanciales al proyecto original calificado, respecto a cada una de las viviendas, siempre que dicha modificación cuente con el respaldo de un documento oficial que valide tales modificaciones sustanciales al proyecto original, se podrá solicitar la actualización de la declaración responsable de los siguientes literales:

a. Información del promotor/constructor;
b. Datos del proyecto; y,
c. Información de las soluciones habitacionales.

2. En caso de que existan modificaciones a la licencia de construcción, permiso de construcción o su equivalente de una o varias viviendas del proyecto, deberá notificar del particular.

3. En caso de que varíe el precio de las viviendas calificadas dentro del proyecto, no será necesaria la actualización de la calificación, siempre que el precio se mantenga dentro del rango de salarios básicos unificados (SBU) establecido para el segmento de vivienda correspondiente.

4. En ningún caso el precio de la vivienda podrá ser actualizado si dicha variación implica un cambio de segmento de una vivienda a la que se hubiere otorgado un subsidio.

5. En los proyectos de vivienda de interés social (VIS), la asignación de claves catastrales específicas o individuales para las unidades habitacionales no constituirá, por sí sola, un motivo

para solicitar la actualización de la calificación del proyecto, siempre que dicha asignación no implique modificaciones sustanciales al proyecto originalmente calificado.

El monto total del presupuesto de costos (Mtpc) y el monto deducible referencial de devolución (IVA del Mtpc) podrán actualizarse únicamente dentro del mismo período fiscal en el que se emitió la calificación.

La Subsecretaría de Vivienda, a través de la Dirección designada para el efecto, podrá complementariamente solicitar el estado del avance de obra de construcción y venta de las viviendas del proyecto con periodicidad semestral de acuerdo con el formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

La revisión institucional de las actualizaciones se limitará al control documental, siendo el promotor/constructor responsable por la información modificada o actualizada.

Artículo 163.- De la documentación habilitante para la actualización de la información de proyectos de vivienda de interés social. - Para la actualización de proyectos de vivienda de interés social los promotores/constructores deberán ingresar al sitio web oficial del MIT, en el apartado destinado para el efecto y cargar la siguiente documentación:

- Carta de solicitud formal, firmada por el promotor/constructor o su representante legal, indicando las razones justificadas de la solicitud de actualización y especificando el nombre, código, ubicación del proyecto, lote o solar y clave catastral con su documentación de respaldo de cada una de las viviendas a ser actualizadas.
- Certificado de registro del promotor/constructor.
- Certificado de la calificación del proyecto de vivienda de interés social emitido por el MIT.
- Declaración responsable (Anexo Provis) para calificación de proyectos de vivienda de interés social, con la información actualizada.
- Documento oficial de respaldo que habilite las modificaciones o actualizaciones.

El promotor/constructor deberá solicitar la actualización de la información del proyecto de vivienda de interés social cuando existan modificaciones respecto de la información previamente registrada, conforme al procedimiento establecido por el Ministerio.

La revisión y validación de la actualización será de hasta doce (12) días laborables, considerando que la información presentada deberá ser corroborada con la documentación originalmente registrada.

Artículo 164.- 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.

Una vez que el trámite haya sido reasignado al técnico responsable, verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada.

Verificado el cumplimiento de los requisitos y la documentación requerida por parte del técnico responsable, la autoridad competente suscribirá la actualización, y posteriormente el técnico asignado, mediante notificación electrónica remitirá al promotor/constructor, la actualización de la calificación de proyecto de vivienda de interés social.

La notificación electrónica constituirá el medio de constancia del cumplimiento de los requisitos y documentos habilitantes, debiendo incorporarse al expediente como respaldo documental de las acciones de control posterior.

El control posterior no generará responsabilidad administrativa para el técnico evaluador cuando la información haya sido validada conforme a los requisitos documentales vigentes.

SECCIÓN VII
DEL REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 165.- 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:

- Toda la información que se presente deberá enmarcarse al mismo proyecto.
- 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 166.- 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 promotor/constructor en el sitio web oficial del Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

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 Infraestructura y Tecnología (MIT).

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 registro de proyectos de vivienda de interés público.

Artículo 167.- 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 Ministerio de Infraestructura y Tecnología 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 la materia, ni las entidades financieras al respecto. Así mismo, 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.

El registro constituye un acto de simple administración que no implica aprobación técnica, integral ni validación constructiva del proyecto.

Artículo 168.- 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 oficial del MIT e ingresar al apartado correspondiente y cargar la siguiente documentación:

- Declaración responsable para registro de proyectos de vivienda de interés público (Anexo Pvip);
- Licencia de construcción o su equivalente, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente; y,
- En el caso que el promotor/constructor no conste como propietario en la licencia de construcción o su equivalente, adjuntar un documento oficial que certifique la propiedad del

predio.

Artículo 169.- Del procedimiento de registro de proyectos de vivienda de interés público. - Una vez realizada la declaración responsable (Anexo Pvip) e ingresada la documentación habilitante en el sistema por el promotor/constructor, se procederá a validar la información por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología, 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 informático creado para el efecto y/o al correo electrónico señalado.

Artículo 170.- 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.

En ese sentido una vez que el trámite haya sido reasignado al técnico responsable, se verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada en un término de hasta cinco (5) días, la comprobación dará como resultado los siguientes:

a. Cumplimiento de la documentación presentada

1. Verificado el cumplimiento de los requisitos y la documentación requerida por parte del técnico responsable, la autoridad competente dispondrá de hasta dos (2) días término para la suscripción del registro, posteriormente el técnico asignado mediante notificación electrónica remitirá al promotor/constructor, el registro del proyecto de vivienda de interés público.
2. La notificación electrónica constituirá el medio de constancia del cumplimiento de los requisitos y documentos habilitantes, debiendo incorporarse al expediente como respaldo documental de las acciones de control posterior

b. Incumplimiento de la documentación presentada

1. En la verificación el técnico responsable notificará al correo electrónico señalado en la declaración responsable por parte del peticionario con el detalle de las observaciones a ser subsanadas.
2. El peticionario dispondrá del término de hasta cinco (5) días, contados desde el día siguiente de la recepción de la notificación de incumplimiento, para remitir los documentos que permitan subsanar las observaciones y continuar con el proceso regular de entrega del registro del proyecto de vivienda de interés público, no obstante dentro de este tiempo el peticionario podrá mantener comunicaciones vía correo electrónico con el técnico del Ministerio de Infraestructura y Tecnología designado a efectos de que reciba la asesoría que fuere pertinente y necesaria en el marco del cumplimiento de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, y el presente reglamento.
3. Una vez que el peticionario remita la documentación faltante conforme lo descrito en el literal b) numeral 2 del presente artículo, el técnico designado dispondrá de hasta dos (2) días término para revisar y convalidar la información presentada por el peticionario. En caso de que el incumplimiento persista, se notificará la insubsistencia del trámite de manera inmediata. El peticionario podrá presentar nuevamente su solicitud. En caso de que los errores hayan sido subsanados y se cuente con la documentación completa, se procederá conforme a lo indicado en el literal a) numeral 1 del presente artículo.
4. La notificación electrónica para dejar sin efecto el trámite ingresado, constituirá el medio de constancia del incumplimiento de los requisitos o documentos habilitantes, debiendo incorporarse al expediente como respaldo documental para las acciones de control posterior.
5. El promotor/constructor podrá solicitar la nulidad del registro del proyecto de vivienda de interés público (VIP), a partir de un año de haberse obtenido el registro del proyecto, sin perjuicio de poder volver a solicitar el registro del mismo proyecto; esta acción podrá solicitarse por una sola ocasión por cada registro.

Artículo 171.- De la modificación o actualización de la información. - El promotor/constructor deberá notificar al Ministerio de Infraestructura y Tecnología, a través de la herramienta informática que conste en su página web oficial, en los casos detallados a continuación:

1. Cuando se justifiquen cambios sustanciales al proyecto original registrado, respecto a cada una de las viviendas, siempre que dicha modificación cuente con el respaldo de un documento oficial, que valide tales modificaciones sustanciales al proyecto original. Se podrá solicitar la actualización de la declaración responsable de los siguientes literales:

a. Información del promotor/constructor;

b. Descripción del proyecto; y,

c. Información de las soluciones habitacionales.

2. En caso de que existan modificaciones a la licencia de construcción, permiso de construcción o su equivalente de una o varias viviendas del proyecto, deberá notificar del particular.

3. En caso de que varíe el precio de las viviendas registradas dentro del proyecto, no será necesaria la actualización del registro, siempre que el precio se mantenga dentro del rango de salarios básicos unificados (SBU) establecidos para el segmento de vivienda correspondiente.

4. En ningún caso el precio de la vivienda podrá ser actualizado si dicha variación implica un cambio de segmento de una vivienda a la que se hubiere otorgado un subsidio.

5. En los proyectos de vivienda de interés público (VIP), la asignación de claves catastrales específicas o individuales para las unidades habitacionales no constituirá, por sí sola, un motivo para solicitar la actualización del registro del proyecto, siempre que dicha asignación no implique modificaciones sustanciales al proyecto originalmente registrado.

La Subsecretaría de Vivienda, a través de la Dirección designada para el efecto, podrá complementariamente solicitar el estado del avance de obra de construcción y venta de las viviendas del proyecto con periodicidad semestral de acuerdo con el formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología.

La revisión institucional de las actualizaciones se limitará al control documental, siendo el promotor/constructor responsable por la información modificada o actualizada.

Artículo 172.- De la documentación habilitante para la actualización de la información de proyectos de vivienda de interés público. - Para la actualización de proyectos de vivienda de interés público los promotores/constructores deberán ingresar al sitio web oficial del MIT, en el apartado correspondiente y cargar la siguiente documentación:

- Carta de solicitud formal, firmada por el promotor/constructor o su representante legal, indicando las razones justificadas de la solicitud de actualización y especificando el nombre, código, ubicación del proyecto, lote o solar y clave catastral con su documentación de respaldo de cada una de las viviendas a ser actualizadas;
- Certificado de registro de promotor/constructor;
- Registro del proyecto de vivienda de interés público emitido por el MIT;
- Declaración responsable (Anexo Pvip) para el registro de proyectos de vivienda de interés público, con la información actualizada; y,
- Documento oficial de respaldo que habiliten las modificaciones o actualizaciones.

El promotor/constructor deberá solicitar la actualización de la información del proyecto de vivienda de interés público cuando existan modificaciones respecto de la información previamente registrada, conforme al procedimiento establecido por el Ministerio.

El plazo para la revisión y validación de la actualización será de hasta doce (12) días laborables, considerando que la información presentada deberá ser corroborada con la documentación originalmente registrada.

Artículo 173.- 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.

Una vez que el trámite haya sido reasignado al técnico responsable, verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada. Verificado el cumplimiento de los requisitos y la documentación requerida por parte del técnico responsable, la autoridad competente suscribirá la actualización, y posteriormente el técnico asignado, mediante notificación electrónica remitirá al promotor/constructor, la actualización del registro de proyecto de vivienda de interés público.

La notificación electrónica constituirá el medio de constancia del cumplimiento de los requisitos y documentos habilitantes, debiendo incorporarse al expediente como respaldo documental de las acciones de control posterior.

El control posterior no generará responsabilidad administrativa para el técnico evaluador cuando la información haya sido validada conforme a los requisitos documentales vigentes.

TÍTULO VIII
ACTUACIONES POSTERIORES A LA REVOCATORIA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 174.- En aquellas situaciones que con ocasión del control posterior se hayan revocado los actos administrativos previstos en este reglamento, se ejecutarán las siguientes acciones, según el caso:

1. Restitución de la vivienda.
2. Restitución del subsidio.

Ambas decisiones administrativas podrán preverse en la resolución de revocación.

Artículo 175.- Restitución de la vivienda. - El órgano o entidad desconcentrada ministerial que corresponda, en cumplimiento de la orden administrativa de restitución de la vivienda al Ministerio realizará las gestiones administrativas y/o judiciales necesarias para tal finalidad.

De requerirse el desalojo de la vivienda, se solicitará inmediatamente la autorización judicial respectiva para proceder.

Cada Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital, estará a cargo del trámite de desalojo, incluyendo la diligencia judicial, en constante coordinación con la Dirección de Patrocinio Judicial del MIT.

Las Direcciones de Transporte y Obras Públicas Distritales ejecutarán las disposiciones judiciales con acompañamiento de la fuerza pública de ser necesario.

Artículo 176.- Restitución del subsidio. - El órgano o entidad desconcentrada ministerial que corresponda, en cumplimiento de la orden administrativa de restitución del subsidio, gestionará ante

el beneficiario fallido la devolución de los fondos públicos al Ministerio.

En caso del incumplimiento del beneficiario fallido que no haya devuelto los recursos dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación del acto administrativo que lo ordena, el órgano o ente desconcentrado correspondiente gestionará ante la Dirección de Coactivas el inicio del procedimiento coactivo pertinente.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - El otorgamiento de subsidios e incentivos de vivienda de interés social se realizará conforme la planificación y disponibilidad presupuestaria.

Segunda. - La precalificación constituye una etapa previa y opcional a la calificación del beneficiario. Se prescindirá de dicho trámite cuando: a) Se solicite la sustitución de un beneficiario para una solución habitacional; o, b) Exista disponibilidad presupuestaria.
En estos casos, el postulante ingresará directamente a la etapa de calificación, debiendo presentar en un solo expediente la totalidad de los requisitos y documentación habilitante exigidos para las etapas de precalificación y calificación.

Tercera. - Por regla general, los programas o proyectos de vivienda implementados y ejecutados por el Ministerio de Infraestructura y Tecnología como 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 inicio el proceso.
Por ningún motivo se alegará falta de ley por parte de la administración, para el conocimiento, tratamiento y resolución de las situaciones que se susciten dentro del contexto de lo regulado por este instrumento.

Cuarta. - Conforme lo determina la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento, para los casos en los que en la contratación de obra prevea recepciones parciales, luego de cada recepción parcial se podrán suscribir las actas de uso y ocupación correspondientes a dicha recepción parcial, siempre que se cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Quinta. - 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 vigor 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 vigor del presente reglamento, y, que no hubieran recibido el beneficio, el pago se realizará conforme al procedimiento para la entrega del subsidio parcial del Estado establecido en el reglamento que se encontraba vigente a la fecha de la calificación.
A partir de la notificación con la certificación de reserva de recursos, el beneficiario adquiere el derecho a recibir el subsidio parcial.

Sexta. - Los proyectos que se encuentren en fase de calificación para el segmento 2 a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo, podrán acogerse por una sola vez a los beneficios y montos de subsidio previstos en este instrumento.

Séptima. - El Ministerio de Infraestructura y Tecnología 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.

Octava. - Si se detectare alguna inconsistencia susceptible de convalidación en la información generada, los entes desconcentrados correspondientes 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, se archivará la solicitud.

Novena. - En la parte del presente reglamento donde se requiera el documento que certifique que el beneficiario se encuentre en posesión de un bien inmueble, se aceptarán como válidos los siguientes documentos:
Certificado de propiedad, gravamen, historia de dominio emitido por el Registro de la Propiedad; acto administrativo de adjudicación (Subsecretaría de Tierras, IERAC, INDA, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de Vivienda, MIT, 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.

Décima.- No se podrá calificar como beneficiarios de subsidios e incentivos a las familias o tipos de familia 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, estas familias podrán ser atendidas una vez que los Gobiernos Autónomos Descentralizados conforme sus competencias regulen su situación legal sobre la titularidad de los bienes inmuebles que a su vez sean reubicados conforme sea el caso.

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

Décima tercera.- A través de las Direcciones Distritales se digitalizará la totalidad de los expedientes de postulación y calificación de los beneficiarios, procurando que los funcionarios autorizados del MIT puedan tener acceso a los archivos cuando lo requieran.

Décima cuarta.- El Ministerio de Infraestructura y Tecnología coordinará, en los casos que sean necesarios, con los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, para la implementación de planes, programas y proyectos de vivienda de interés social.

Décima quinta.- 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 sexta. - La Dirección de Tecnologías de la Información del MIT o quien haga sus veces, publicará el documento en 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 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 en el 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 hará el 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 MIT, procesará la siguiente información:
-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.
La Dirección de Transporte y Obras Públicas Distritales o quien haga de sus veces de la circunscripción territorial en donde se encuentran los incentivos de agua y saneamiento otorgados validará la pertinencia de estos y procederá al registro en las herramientas desarrolladas para el efecto.
La Subsecretaría de Vivienda o quien haga sus veces ejercerá el control posterior al otorgamiento de dichos incentivos de manera aleatoria.

Décima octava. - Las calificaciones o registros de proyectos de vivienda de interés social y de vivienda de interés público emitidos con anterioridad a la vigencia del presente acuerdo no necesitarán realizar un proceso de actualización conforme a los lineamientos establecidos en la presente normativa.

Décima novena.- En todos los casos en los que se construya vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado a través de la empresa pública, esta será la responsable de la aprobación, protocolización e inscripción de la propiedad horizontal con el apoyo logístico en territorio de las Direcciones Distritales, para lo cual, en los convenios de transferencia de recursos que se suscriban se deberán considerar los rubros necesarios para trámites administrativos y tasas, considerando las excepciones y exoneraciones que contempla la Ley de Vivienda de Interés Social así como las ordenanzas que cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano pueda tener al respecto. En los casos de construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, será la Dirección de Transporte y Obras Públicas Distrital la responsable de la inscripción de la prohibición de enajenar, así como de su respectivo levantamiento. En los casos en los que se construya vivienda de interés social en terrenos de propiedad del Estado a través de un promotor/constructor, este será el responsable de la aprobación, protocolización e inscripción de la propiedad horizontal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La Subsecretaría de Vivienda, en el término de sesenta (60) 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, así como también desarrollará directrices que contemple el procedimiento para la entrega de subsidios e incentivos.

Segunda.- La Dirección de Tecnologías de la Información o quien haga sus veces, en un plazo de seis (6) meses implementará un sistema que contenga la información de los subsidios y/o incentivos de vivienda de interés social y públicos, en coordinación con la Subsecretaría de Vivienda.

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 la Información del MIT o quien haga sus veces, en un

plazo de seis (6) meses.

Cuarta.- Todas las personas que a la fecha de la vigencia de las reformas expedidas a través del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0012-A, contaban con el contrato de reserva inmobiliaria suscrito para la adquisición de la vivienda de interés social dentro de los rangos del subsidio parcial/inicial del segundo segmento, mantendrán su proceso de calificación de acuerdo al Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para Vivienda, expedido mediante el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A del 29 de agosto de 2023. Lo mismo sucederá con las personas calificadas a través del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A del 28 de febrero de 2025.

Quinta. - Para aquellos casos que, antes de la vigencia del presente reglamento, los beneficiarios celebraron la escritura pública de compraventa y/o constitución de hipoteca, sin haber sido notificados de manera preliminar con la certificación de reserva de recursos por parte de la Fiduciaria, las Direcciones Distritales o Direcciones Zonales procederán a validar el acto notarial efectuado por el beneficiario y continuarán con el procedimiento administrativo que corresponda.

En el caso de que la certificación de reserva de recursos no esté vigente a la fecha de expedición de este acuerdo y se hubiera celebrado la respectiva escritura, se procederá con el respectivo trámite de desembolso, sin que resulte relevante que la escritura haya sido celebrada con anterioridad a la notificación de la certificación de reserva de recursos.

Sexta.- La Subsecretaria de Vivienda, a través de las unidades pertinentes, en un plazo de sesenta (60) días, generará el proceso específico para la entrega del subsidio parcial del Estado en terreno propio del beneficiario, y establecerá el formato de formularios, declaración responsable y demás anexos necesarios para el efectivo cumplimiento de dicho procedimiento.

Séptima.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados a nivel nacional, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, deberán ajustar sus ordenanzas, una vez que esta cartera de Estado suscriba y emita el Reglamento de Mínimos Habitacionales y Urbanísticos de Vivienda de Interés Social.

Octava.- El Anexo 2B correspondiente a los criterios de sostenibilidad para la calificación de proyectos, deberá ser expedido en un plazo de treinta (30) días contados a partir de la suscripción del presente Acuerdo ministerial, y podrá ser modificado mediante informe técnico motivado, sin que se requiera de una reforma a este instrumento.

Novena. - Los proyectos de vivienda de interés social que se encuentren en fase de calificación o ejecución a la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo Ministerial, podrán acogerse, por una sola vez, a los beneficios y nuevos montos de inversión o subsidio previstos en este reglamento.

Asimismo, en aplicación del principio pro-administrado e informalismo determinado en el artículo 3, numeral 6 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos (LOOETA) y el artículo 3, numeral 3 del Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público, los derechos sustanciales de los beneficiarios para acceder a una vivienda digna prevalecerán sobre los aspectos formales derivados de la transición normativa.

Para el cumplimiento de esta disposición, la Subsecretaría de Vivienda, a través de las unidades técnicas correspondientes, realizará la actualización de las certificaciones de reserva de recursos y las resoluciones de calificación de beneficiarios, asegurando que los parámetros aplicados sean los que más favorezcan al administrado dentro de su respectivo segmento.

Décima. - La Subsecretaria de Hábitat y Desarrollo Urbano, a través de las unidades pertinentes, en un plazo de quince (15) días, generará el instructivo y actualizará el formulario digital de evaluación de las viviendas, para el procedimiento a tomar ante emergencias, desastres de origen

natural, caso fortuito o fuerza mayor; que permita determinar los montos a aplicar según cada caso analizado.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese expresamente el Acuerdo Ministerial Nro. MIT-MIT-26-42-ACU, de 24 de agosto de 2026, así como cualquier otra norma de igual o menor jerarquía que se oponga al presente Acuerdo.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. - Encárguese de la ejecución del presente Reglamento al Viceministerio de Desarrollo Urbano Sostenible y Vivienda, Subsecretaría de Vivienda, Gerencia del Proyecto Emblemático Creamos Vivienda, Direcciones Zonales y Direcciones Distritales.

Segunda. - Encárguese de la socialización y difusión del presente instrumento a la Dirección de Comunicación Social; y, de la publicación en el Registro Oficial del presente Acuerdo encárguese a la Dirección Administrativa.

Tercera. - El presente reglamento entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito, D.M., a los 06 día(s) del mes de Noviembre de dos mil veintiséis.

Documento firmado electrónicamente

SR. ING. ROBERTO XAVIER LUQUE NUQUES
MINISTRO DE INFRAESTRUCTURA Y TECNOLOGÍA

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
ROBERTO XAVIER
LUQUE NUQUES



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

JL/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.