

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**MINISTERIO DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA**

**ACUERDO Nro.
MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A**

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

ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A

SR. ARQ. HUMBERTO APARICIO PLAZA ARGUELLO
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que se reconoce y garantizará a las personas el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios;

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

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

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

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

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

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

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...)”*;

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

Que, el primer inciso del artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que, el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;

Que, el artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, dispone que el ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de emitir las políticas de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social; y de ejercer las facultades de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social, dentro del ámbito de sus competencias, en cumplimiento de lo que prescribe la

Constitución de la República y la Ley;

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

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

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, dispone lo siguiente: *“1. Subsidio para la vivienda de interés social. - Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, total o parcial otorgado a la beneficiaria o beneficiario, con el objeto de facilitarle la: Adquisición de una vivienda de interés social nueva o usada o terreno con destino de autoconstrucción de vivienda interés social, 2.- Contribuciones al pago de cuotas de amortización e intereses de préstamo de adquisición de vivienda de vivienda de interés social 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, la Disposición General Primera de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, determina que: *“El Estado, organismos, instituciones o dependencias públicas o privadas que se encuentren determinadas en esta Ley, velarán por el acceso a los beneficios establecidos en esta norma, para todas las personas en movilidad humana, que se encuentren en territorio ecuatoriano, quienes gozarán de los derechos reconocidos en la Constitución, instrumentos internacionales ratificados por el Ecuador y la ley. El Estado propenderá a la eliminación de distinciones innecesarias en razón de la nacionalidad o la condición migratoria de las personas, particularmente aquellas establecidas en normas o políticas públicas nacionales y locales”*;

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

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

Que, el artículo 43 de la Ley Orgánica de Movilidad Humana determina: *“Las personas extranjeras en Ecuador*

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

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica Integral para Prevenir y Erradicar la Violencia contra las Mujeres, dice: *“Las mujeres: niñas, adolescentes, jóvenes, adultas y adultas mayores, en toda en su diversidad, tienen derecho al reconocimiento, goce, ejercicio y protección de todos los derechos humanos y libertades contemplados en la Constitución de la República, los instrumentos internacionales ratificados por el Estado y en la normativa vigente, que comprende, entre otros, los siguientes: [i]4] 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, uno de los criterios de solución de antinomias o anomias entre dos normas de la misma jerarquía, es el criterio de especialidad, razón por cual, en estos casos, prevalece la norma especial o específica sobre el tema regulado.

Que, el artículo 12 del Código Civil indica: *“Cuando una ley contenga disposiciones generales y especiales que estén en oposición, prevalecerán las disposiciones especiales.* En este caso, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social regula específicamente todo lo relacionado con los proyectos de viviendas de interés social, por lo tanto, prevalece sobre cualquier otra norma de la misma jerarquía

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 3, de 10 de agosto de 1992, publicado en el Registro Oficial Nro. 1, del 11 de agosto de 1992, se creó el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que tiene por objeto definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, gestión y uso del suelo y emitir las metodologías para formular y valorar el catastro nacional georreferenciado, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión;

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

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 18, de 23 de noviembre de 2023, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, designó al Arquitecto Humberto Aparicio Plaza Arguello como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 394, de 18 de septiembre de 2024, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, expidió el Reglamento General a la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres.

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 Públicas, 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 el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, de 29 de agosto de 2023, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expidió el Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para Vivienda, que tiene como objetivo; “(...) regular los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda”

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0012-A, de fecha 02 de julio de 2024, el MIDUVI, expidió reformas al Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para vivienda, expedido mediante acuerdo ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, del 29 de agosto de 2023.

Que, la Subsecretaría de Vivienda, aprobó el Informe Técnico Nro. MIDUVI-SV-2025-0010-INF, de 27 de febrero de 2025, “ INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA DE PERTINENCIA PARA LA REFORMA DEL REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA, EXPEDIDO A TRAVÉS DEL ACUERDO MINISTERIAL NRO. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, Y SU REFORMA EXPEDIDA A TRAVÉS DEL ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0012-A”, mediante el cual, emitió la pertinencia técnica para la celebración del presente reglamento.

Que, la Coordinación General Jurídica, aprobó el Informe de Viabilidad Jurídica Nro. MIDUVI-CGJ-DAJ-2025-14-I, de 28 de febrero de 2025, mediante el cual, emitió la viabilidad jurídica para la emisión del Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para 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, expide el siguiente:

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 y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos como el registro de vivienda de interés social y normar el procedimiento de registro de los proyectos de vivienda de interés social e interés público.

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

TÍTULO II GENERALIDADES

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

- **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 bruta de construcción:** Es la sumatoria del área útil de construcción más las áreas no computables cubierta.
- **Área útil de construcción o área computable:** Son las áreas que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de edificabilidad y resultan de la diferencia entre el área bruta total de construcción menos las áreas no computables cubiertas.
- **Densidad neta habitacional:** Es un indicador que relaciona la cantidad de viviendas y el área urbanizable 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.
- **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.
- **Familia o tipo de 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.
- **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.
- **Vivienda Unifamiliar:** Entendiéndose por viviendas destinadas al uso y ocupación de una sola familia, en función de su entorno:

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

2.- Pareada: Vivienda que tiene un sólo muro medianero con el predio contiguo de otra edificación perteneciente a un distinto propietario.

3.- Adosada: Vivienda que tiene más de un muro medianero con predios contiguos a otras edificaciones de distinto propietario.

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

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

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

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

1. Familia o tipo de familias que tengan bajo su protección y cuidado a personas adultas mayores.
2. Familia o tipo de 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, debidamente comunicados por el Ministerio del ramo.
3. Familias monoparentales que tengan bajo su protección y cuidado a niñas, niños y adolescentes.
4. 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.
5. Familias o tipos de familia 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.
6. Familia o tipos de familia 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.

7. Familias o tipo de familias expuestos a situaciones de violencia sexual o doméstica, condición que deberá ser notificada en legal y debida forma por el Ministerio del ramo.
8. Familias o tipo de familias conformados por personas de pueblos y nacionalidades del Ecuador.

Con el fin de establecer el orden de priorización para su atención, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará 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 a favor del postulante, lo mismo se realizará por cada persona que compone el núcleo familiar.

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

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 6.- De la acción afirmativa para mujeres jefas de hogar, familias víctimas y en situación de violencia doméstica y femicidios - El ente rector de hábitat y vivienda 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 7.- De las personas en situación de movilidad humana. - Los postulantes o beneficiarios extranjeros con visas de residentes permanentes, de protección internacional, de excepción o por razones humanitarias en Ecuador, según se determine en el presente reglamento, podrán acceder a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social.

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

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

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

Artículo 9.- 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, 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.

Los proyectos de vivienda de interés social podrán habilitar el suelo mediante mecanismos; planes parciales como establece la LOTUGS, con los estándares urbanísticos establecidos en el reglamento adjunto. También se podrán ejecutar mediante fraccionamiento, subdivisión, urbanización o propiedad horizontal, siempre que no se encuentren en una zona de riesgo no mitigable.

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

Artículo 11.- Del control posterior. - La Subsecretaría de Vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida, 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, el procedimiento establecido o la normativa aplicable para la obtención de la calificación; la dirección designada por la Subsecretaría de Vivienda que realice el control de vivienda notificará motivadamente al subsecretario de vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad. Luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revocará la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Las Direcciones y Coordinaciones de las Unidades Desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda, así como, sus servidores públicos, serán responsables en el ámbito de sus competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

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

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 de construcción será menor a dos punto cuarenta y nueve (2.49) Salarios Básicos Unificados; para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada.

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

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

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

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

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 vivienda digna y adecuada totalmente subvencionada por el Estado, que puede ser construida en áreas urbanas y

rurales, destinada a la población que no posean vivienda, y se encuentren en situación de pobreza, pobreza extrema o vulnerabilidad, mismos que deberán reunir el puntaje del registro social, a excepción de aquellos casos que el presente reglamento norme.

El primer segmento de vivienda de interés social tiene dos (2) modalidades de subsidios:

1. Subsidio total del Estado para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria, con un costo de hasta 44 SBU.
2. Subsidio total del Estado para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado con un costo de hasta 64 SBU, que incluyen; obras de urbanización, equipamiento y costo del terreno.

Deberá calificarse como promotor/constructor única y exclusivamente a las empresas públicas, para intervenir en proyectos de vivienda de interés social con subsidio total del Estado.

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

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

Artículo 16.- De la urbanización y equipamiento. - Los proyectos de vivienda de interés social, unifamiliar o multifamiliar del primer segmento, según el costo del terreno, observará las exigencias previstas en el ordenamiento jurídico que rige la propiedad individual y/u horizontal; que contengan: el sistema de conectividad, sistemas de áreas verdes que serán revisadas por el ente rector de hábitat y vivienda en un anteproyecto.

Artículo 17.- Sustitución de los beneficiarios de viviendas de interés social del primer segmento. - Las direcciones de las oficinas técnicas y servicios podrán efectuar la sustitución de beneficiarios en los casos previstos en el presente reglamento, para el efecto las/los gestores sociales emitirán un informe que motive las causas de la sustitución y la misma será agregada al expediente del beneficiario, notificada en legal y debida forma a la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 18.- 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 de la vivienda por diez (10) años contados a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

SECCIÓN III

REQUISITOS PARA POSTULAR A LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO

Artículo 19.- Requisitos, postulación vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario - Para postular, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El postulante y su familia o tipo de familia serán ecuatorianos o extranjeros residentes permanentes, con domicilio en el Ecuador;
2. El postulante y su familia o tipo de familia deben estar dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, conforme las regulaciones establecidas por la unidad del registro social;
3. El postulante y su familia o tipo de familia no deben haberse beneficiado de los 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;
4. El subsidio del Estado se destinará para la construcción de la primera y única vivienda del postulante y su familia o tipo de familia;
5. El postulante deberá ser el propietario del inmueble donde se construirá la vivienda de interés social, y,
6. El postulante como los miembros de su familia o tipo de 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 20.- De la documentación para postular 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:

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

Artículo 21.- Del procedimiento para la calificación de las personas beneficiarias de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. - Para la calificación del postulante como beneficiario del subsidio regulado en esta sección, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente, procederá a llenar la ficha de postulación, analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, los servidores competentes de las áreas técnica y social procederán a realizar la inspección y validación del terreno del postulante, y, emitirán el informe de viabilidad técnica y social.
3. Si el informe de viabilidad técnica y social es favorable, la Dirección o la Coordinación de la Unidad Desconcentrada Provincial o Regional del ente rector de hábitat y vivienda competente, resolverá la calificación del postulante como beneficiario y dispondrá su notificación a las personas beneficiarias.

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

Artículo 22.- De la entrega de la vivienda construida en terreno de propiedad de la persona beneficiaria. - Para la entrega de la vivienda de interés social construida en terreno de propiedad del beneficiario, se suscribirán, electrónicamente o físicamente los siguientes documentos:

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

SECCIÓN IV

REQUISITOS PARA POSTULAR A LA MODALIDAD DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO O DEL PROMOTOR/CONSTRUCTOR.

Artículo 23.- Requisitos para postular a vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado o del promotor/constructor- Para postular al subsidio regulado en esta sección, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El postulante y su familia o tipo de familia serán ecuatorianos o extranjeros residentes permanentes, con domicilio en el Ecuador;
2. El postulante y su familia o tipo de familia deben estar dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social;
3. El postulante y su familia o tipo de familia no deben haber recibido un subsidio de vivienda de interés social en el pasado;
4. El subsidio del Estado debe estar destinado a pagar la primera y única vivienda del postulante y su familia o tipo de familia; y,
5. El postulante y su familia o tipo de familia no deben ser dueños ni poseedores de un inmueble a nivel nacional.

Artículo 24.- De la documentación para postular a vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado o del promotor/constructor. - El postulante al subsidio para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del estado o del promotor/constructor, deberá presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de ciudadanía o identidad, o ficha simplificada del postulante y su núcleo familiar, para el caso de personas extranjeras se presentará el documento de residencia permanente.
2. Declaración responsable de conformidad con el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.
3. Certificado emitido por la Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el postulante no posee bienes inmuebles en el cantón.

Artículo 25.- Del procedimiento para la calificación de personas beneficiarias para terreno en propiedad del Estado o del promotor/constructor. - Para la calificación del postulante como persona beneficiaria de este subsidio se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente, procederá a llenar la ficha de postulación, analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos y documentación establecidos.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, el servidor designado procederá a emitir el informe de viabilidad técnica y social para calificar al postulante como persona beneficiaria del subsidio.
3. Si el informe de viabilidad es favorable, la Dirección o la Coordinación de la Unidad Desconcentrada del ente rector de hábitat y vivienda, resolverá la calificación del postulante como beneficiario de la vivienda construida en terreno del Estado y notificará al beneficiario.

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

Artículo 26.- Del acompañamiento y desarrollo comunitario. - El ente rector de hábitat y vivienda, a través de sus gestores sociales o comunitarios, realizará el acompañamiento y desarrollo comunitario a las familias beneficiarias de las viviendas. El acompañamiento comprende: la organización comunitaria, fortalecimiento de capacidades, apoyo a la generación de autonomía comunitaria y otras actividades que impliquen los procesos de acompañamiento y desarrollo comunitario.

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

Artículo 27.- De la entrega de la vivienda construida en terreno de propiedad del estado o del promotor/constructor. - Para la entrega de la vivienda de interés social, construida en terreno del Estado o en terreno del promotor/constructor, se suscribirán, físicamente o electrónica, los siguientes documentos:

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

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

Artículo 28.- De los documentos para la transferencia de dominio al beneficiario. - Para la transferencia de dominio, la unidad desconcentrada provincial o regional, deberá conformar el expediente con la siguiente documentación:

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

Artículo 29.- Del procedimiento para la transferencia de dominio al beneficiario. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Conformado el expediente, el servidor designado elaborará un informe técnico en el que recomiende a la Dirección o Coordinación de la Unidad Desconcentrada regional o provincial que se adjudique la vivienda a favor del beneficiario.
2. El abogado de la unidad desconcentrada provincial o regional, en virtud del informe técnico elaborará el proyecto de resolución de adjudicación.
3. La Dirección o la Coordinación de la unidad desconcentrada regional o provincial, suscribirá la resolución de adjudicación, que será protocolizada ante notario público.
4. La Resolución de adjudicación protocolizada se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo. Es obligación de las empresas públicas con las que el ente rector de Hábitat y Vivienda mantengan convenios, efectuar la inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

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

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

provinciales o regionales.

La Dirección o la Coordinación de la Unidad Desconcentrada Provincial o Regional emitirá la solicitud de levantamiento de la prohibición de enajenar, para que se realice el trámite respectivo, por parte del beneficiario, ante el Registrador de la Propiedad del cantón.

CAPÍTULO II

DE LOS SUBSIDIOS DEL SEGUNDO SEGMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN I ARRENDAMIENTO SOCIAL

Artículo 32.- 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 estecen 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 33.- 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:

1. Arrendamiento social con opción a compra; y,
2. Subsidio inicial de Estado y/o crédito hipotecario con tasa de interés preferencial (viviendas de interés social con un costo entre 44,01 SBU hasta 102 SBU).

SECCIÓN III MODALIDAD DEL ARRENDAMIENTO SOCIAL CON OPCIÓN A COMPRA

Artículo 34- Definición del Arrendamiento Social con Opción a Compra.- A fin de ofrecer una modalidad adicional de acceso y financiamiento de la vivienda de interés social, que garantice una vivienda digna, ambiental, social y financieramente sostenible; el arrendamiento social con opción a compra, se constituirá en un mecanismo contractual, celebrado por escrito, por el cual, la entidad autorizada en calidad de arrendadora, se obliga a ceder temporalmente al beneficiario el uso y habitación de un bien inmueble de vivienda de interés social, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo forzoso, 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 ente rector de hábitat y vivienda para su implementación.

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

Artículo 35.- 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 a 9 salarios básicos unificados (SBU) siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

1. En las viviendas de un dormitorio, el precio máximo será de hasta 70 SBU.
2. En las viviendas de dos dormitorios, el precio máximo será de hasta 86 SBU.
3. En las viviendas de tres dormitorios, el precio máximo será de hasta 102 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. Sin embargo, podrán beneficiarse de la tasa de interés preferencial.

El valor del subsidio estatal previsto en esta disposición se incrementará de acuerdo con lo establecido en los artículos 36 y 37 del presente reglamento.

En cualquier caso, el valor del subsidio total no superará los 15 SBU.

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

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

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

Artículo 36- Criterios de priorización para incremento del subsidio inicial. - El ente rector de hábitat y vivienda utilizará como criterios para el incremento del subsidio inicial a la familia o tipo de familia de la que forme parte el postulante, de acuerdo con los siguientes: :

1. El postulante sea adulto mayor (65 años o más).
2. La familia o tipo de familia tenga bajo su cuidado y protección adultos mayores.
3. Familias monoparentales (padres o madres solos) que tengan bajo su protección y cuidado niñas, niños y/o adolescentes.
4. â 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.
5. Familia o tipo de 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, debidamente comunicados por el Ministerio del ramo.
6. Familias o tipo de familias expuestos a situaciones de violencia sexual o doméstica, condición que deberá ser notificada en legal y debida forma por el Ministerio del ramo.
7. â Familia o tipo de familia que tengan una o más personas con discapacidad, en casos excepcionales a personas con discapacidad que se encuentre solas, siempre y cuando pueda ver por sí mismas.
8. Familia o tipo de familia 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 siempre y cuando pueda ver por sí mismas.
9. Familias, tipos de familia, o personas pertenecientes a pueblos o nacionalidades indígenas.
10. Familias o tipos de familia 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.

11. El/la postulante sea un/a jóvenes de hasta 29 años de conformidad a los rangos etarios determinados por el INEC.

Por cada criterio y metodología de priorización se sumará un (1) SBU adicional al subsidio base aplicado, pudiendo alcanzar un máximo de 6 SBU, adicionales de conformidad a lo descrito en el artículo que describe las acciones afirmativas.

Las acciones afirmativas, debe entenderse como un ámbito social de priorización en la atención más 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.

En todos los casos el valor del subsidio que se asigne no superará los quince (15) SBU.

Artículo 37.- Criterios de priorización en proyectos constructivos para incremento del subsidio parcial. - Los postulantes podrán optar por adquirir o construir viviendas de interés social con un enfoque sostenible, pudiendo ser los siguientes:

1. Cuando se use la máxima densidad del territorio a emplazarse el proyecto.
2. Cuando el proyecto contemple diversificación de usos, vivienda y otros.
3. Cuando se reutilice parcial o totalmente edificaciones existentes en centros históricos o áreas urbanas consolidadas.
4. Cuando se use diseños con pertinencia cultural e histórica; es decir, que guarden armonía con el entorno y el patrimonio edificado.

Para el efecto, las unidades desconcentradas del MIDUVI, deberán comprobar que los proyectos se encuentren debidamente registrados en esta cartera de Estado, conforme las condiciones y características técnicas que reúnan dicha condición, el postulante podrá solicitar el incremento de hasta tres (3) SBU al subsidio parcial, adicionales aplicando a cualquiera de los ítems anteriores, sin que estos en su totalidad superen los quince (15) SBU.

Artículo 38.- Aplicación de los criterios de priorización. – Para la aplicación del subsidio parcial conforme los criterios establecidos en los artículos 36 y 37 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 siempre y cuando no superen los seis (6) SBU.

En ningún caso debe considerarse como parte del cumplimiento de requisitos a los criterios de priorización para la calificación de las personas que postulen para la entrega del subsidio parcial/o inicial del Estado.

Artículo. -39.- Aplicación de la modalidad del subsidio parcial/inicial del Estado. - El subsidio parcial/inicial del Estado, podrá aplicarse bajo las siguientes modalidades:

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

En todos los casos el valor de las viviendas será desde 44,01 SBU hasta 102 SBU.

Artículo 40.- 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 a sus competencias, ya sea para la modalidad del subsidio parcial del Estado de manera anticipada o el subsidio parcial del estado con vivienda de interés social totalmente terminadas y en condiciones de habitabilidad.

Artículo 41.- 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 o usadas construidas en terreno de propiedad del Estado o en terreno del promotor/constructor, como para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, podrá entregarse de acuerdo con las siguientes modalidades:

- 1.â Subsidio parcial del Estado de manera anticipada.
- 2.â Subsidio parcial del Estado con vivienda de interés social totalmente terminadas y en condiciones de habitabilidad.

En ambos casos los postulantes deberán cumplir y presentar los requisitos normados en el presente reglamento.

Artículo 42.- Procedimiento de la entrega del Subsidio Parcial del Estado de manera anticipada. - El subsidio parcial/inicial del Estado se entregará de manera anticipada, previo el cumplimiento y presentación de los requisitos que el ente rector de hábitat y vivienda determine en el reglamento que se emita para el efecto, como se establece en la Disposición Transitoria Primera del presente instrumento.

Artículo 43.- 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, así también cuando se encuentre suscrita la respectiva escritura de compraventa y constitución de hipoteca a nombre del beneficiario. El avalúo realizado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito bastará para determinar que la vivienda se encuentra totalmente terminada y en condiciones de habitabilidad.

En el caso de que el postulante haya solicitado a más del subsidio parcial/inicial del Estado, un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial 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.

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 cargos del 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 beneficiario del subsidio parcial será notificado oportunamente con la certificación de la reserva del recurso, en ese sentido, el ente rector de hábitat y vivienda generará un instructivo que describa el procedimiento de la entrega del subsidio parcial bajo esta modalidad.

SECCIÓN V

REQUISITOS PARA POSTULAR AL SUBSIDIO PARCIAL/INICIAL DEL ESTADO PARA VIS EN TERRENO PROPIO, EN TERRENO DEL PROMOTOR CONSTRUCTOR Y TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO

Artículo 44.- De los requisitos para postular al subsidio parcial del Estado. -Para postular al subsidio parcial del Estado se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El postulante y su familia o tipo de familia serán ecuatorianos o extranjeros residentes permanentes, con domicilio en el Ecuador;
2. Los ingresos mensuales del postulante y su núcleo familiar no deben ser superiores a los 3.5 SBU. En caso de que el subsidio sea financiado con recursos provenientes de créditos, prevalecerá el parámetro establecido por el prestamista;
3. No haber recibido, anteriormente un subsidio de vivienda de interés social;
4. El subsidio parcial del Estado debe estar destinado a pagar la primera y única vivienda del postulante y su familia o tipo de familia;
5. El postulante y su familia o tipo de familia no deben ser dueños ni poseedores a nivel nacional de un inmueble, salvo que sea un terreno que este ubicado en el sector rural y su avalúo catastral sea inferior a 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;
6. En el caso de vis en terreno de propiedad del promotor/constructor, el proyecto ANTVIS y VIS de vivienda de interés social como el promotor deberán estar calificados y registrados por el ente rector de hábitat y vivienda, conforme lo dispuesto en el presente reglamento.
 7. 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 ente rector de hábitat y vivienda, 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 45.- De la documentación para postular al subsidio parcial del Estado. – El postulante deberá presentar los siguientes documentos:

1.- La cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su familia o tipo de familiar. Documentación que acredite que los ingresos del postulante y su núcleo familiar no superen los 3.5 SBU o el monto establecido por el prestamista para financiar el subsidio, respectivamente, que podrá ser la siguiente:

a.- En caso de laborar en relación de dependencia, se deberá verificar el historial laboral del postulante en la base de datos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Alternativamente, el postulante, si lo estima pertinente, podrá presentar el rol de pagos de los tres (3) últimos meses.

b.- En caso de laborar de manera independiente se deberá verificar la declaración del impuesto a la renta del último periodo fiscal en la base de datos del Servicio de Rentas Internas.

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

4.- El Contrato de promesa de compraventa o contrato de reserva inmobiliaria suscrito por el postulante y el promotor/constructor.

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

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

1. CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN. - Es el acuerdo entre el constructor y el postulante por medio del cual, se manifiesta las condiciones de la construcción de la vivienda nueva en el terreno de propiedad del postulante o de algún miembro del núcleo familiar. 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

Artículo 46.- Del procedimiento para la 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. â Receptada la postulación, el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente, llenará 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, la ficha deberá ser llenada en un tiempo no mayor a 3 días laborables.

2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, el servidor designado elaborará el informe de viabilidad técnica y social para calificar al postulante como persona beneficiaria, dichos informes deberán suscribirse en un tiempo no mayor a 5 días laborables.

3. Si el informe de viabilidad técnica y social es favorable, la Dirección o la Coordinación de la Unidad Desconcentrada Provincial o Regional del ente rector de hábitat y vivienda, mediante resolución, calificará al postulante como beneficiario, la resolución deberá ser generada en un tiempo no mayor a 2 días.

Artículo 47- 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 precedente, se deberán presentar los siguientes documentos:

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

Artículo 48.- Administración de los recursos del subsidio parcial. - El ente rector de hábitat y vivienda 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, el ente rector 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.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, también podrá suscribir fideicomisos en colaboración entre dos o más empresas, bajo la modalidad de "Joint Venture", que permitan el fortalecimiento del modelo del segundo segmento de vivienda de interés social, observando la aplicación del ordenamiento jurídico aplicable; y, reglamentación que el ente rector de hábitat y vivienda emita para el efecto.

Artículo 49.- Del procedimiento para la entrega del subsidio parcial del Estado en vivienda de interés social. - Para ambas modalidades se aplicará el siguiente procedimiento:

1. La Dirección o la Coordinación de la Unidad Desconcentrada Provincial o Regional, notificará a la Subsecretaría de Vivienda, en un tiempo de 2 días laborables de emitida la Resolución de Calificación del Beneficiario: el detalle de los beneficiarios, la vivienda que pretenden adquirir con el subsidio, el proyecto en el cual se encuentran la vivienda, y el monto del subsidio a ser entregado a cada beneficiario; o en el caso de terreno propio la ubicación del predio, y los documentos de acuerdo al requerimiento para su revisión posterior, y registro.
2. La Subsecretaría de Vivienda pondrá en conocimiento a la unidad competente del ente rector de hábitat y vivienda (Gerencia del Proyecto o quien haga sus veces), el listado de beneficiarios y el monto del subsidio a ser entregado en cualquiera de sus modalidades, en un tiempo no mayor a 2 días laborables.
3. La unidad competente del ente rector de hábitat y vivienda, impartirá la instrucción fiduciaria de desembolso del recurso a la Entidad Fiduciaria, mismo que se deberá efectuar en un tiempo no mayor a 3 días laborables.
4. La Entidad Fiduciaria expedirá la notificación de inicio del desembolso del recurso una vez que haya verificado la validez y vigencia de los documentos; es importante mencionar que los tiempos de la Entidad Fiduciaria no son supeditados por el ente rector de hábitat y vivienda.
5. El promotor inmobiliario como el beneficiario, tendrá el plazo de doce meses contados a partir de la fecha en la que se realizó el desembolso, para presentar la escritura pública de compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentra ubicada la vivienda de interés social, como las actas de entrega recepción definitiva de las viviendas de interés social construidas en terreno propio.
6. La unidad desconcentrada, con sustento en la escritura de transferencia de dominio a favor del beneficiario, o las actas de entrega recepción definitiva solicitará a la Subsecretaría de Vivienda que dé inicio al proceso de justificación de la entrega del subsidio parcial, y de manera adicional se inicie con los trámites administrativos y financieros que corresponda

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

beneficiario.

CAPÍTULO III

DE LOS SUBSIDIOS DEL TERCER SEGMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN I

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

Artículo 50.-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 valor de la vivienda en este segmento será desde 102SBU hasta los 178 SBU, los proyectos dentro de sus costos incluirán las obras de urbanización y valor del terreno.

CAPITULO IV

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

Artículo 51.- De la vivienda de interés público. - La vivienda de interés público es la primera y única vivienda adecuada destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado pueden alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia, pueden acceder a crédito hipotecario con tasa de interés preferencial y que no han recibido un beneficio similar previamente.

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

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

Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda registrar 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 52.- 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 20 SBU, y está dirigido a personas de recursos económicos bajos y medios, el ente rector de hábitat y vivienda 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 del mismo.

Artículo 53.- De las comunidades productivas. - En los proyectos de vivienda de interés social en sus diferentes segmentos, se podrá desarrollar la modalidad de comunidades productivas, siempre que cumpla con la normativa local vigente.

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

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

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

CAPÍTULO VI AUTOPRODUCCIÓN

Artículo 54.- Autoproducción de vivienda. - La autoproducción de vivienda se refiere a la producción de vivienda o componentes de hábitat a través de un proceso de gestión de suelo, planificación, y construcción, por parte de los beneficiarios y la comunidad que lo ejecutan sin fines de lucro; para la construcción, remodelación, ampliación o mejorar de su vivienda.

Artículo 55.- Componentes financiables. - Los componentes financiables para la autoproducción pueden ser:

1. Asesoramiento, capacitación o acompañamiento técnico en el proceso de construcción, y/o;
2. Materiales de construcción.

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

Artículo 56.- Beneficiarios. - La autoproducción de vivienda podrá ser ejecutada en minga, por aquellas personas que habitan en el ámbito comunitario, cooperativo o vecinal, urbano o rural y que califiquen para recibir los incentivos para vivienda de interés social.

CAPÍTULO VII

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

Artículo 57.- Del desistimiento. –Es la manifestación voluntaria del postulante o beneficiario de desistir al subsidio para vivienda de interés social. En el caso de viviendas de interés social del primero segmento, si la persona ha sido calificada como beneficiaria y desiste del subsidio, no podrá acceder, o solicitar nuevamente el subsidio. En estos casos se anulará la condición de beneficiario y el ente rector de hábitat y vivienda podrá calificar a un nuevo beneficiario para la entrega de los subsidios previstos para vivienda de interés social del primer segmento.

En el caso de viviendas interés social del segundo segmento, el beneficiario no pueda continuar con el proceso de compra de la vivienda reservada originalmente no requiere desistir de recibir el subsidio, si espera adquirir otra unidad de vivienda, siempre y cuando sea dentro del mismo proyecto. De presentarse esta casuística el beneficiario pondrá en conocimiento del ente rector de hábitat y vivienda las circunstancias que originan la pausa en el proceso de compra de la unidad habitacional inicialmente reservada y solicitara el cambio de unidad habitacional en el mismo proyecto. La certificación de reserva de recurso deberá ser actualizada para que pueda ser computada desde la fecha de solicitud de la modificación.

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 ente rector de hábitat y vivienda 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.

Artículo 58.- Plazo para presentar el desistimiento al subsidio del primer segmento de vivienda de interés social construcción 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 unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda.

La Dirección o la Coordinación de la Unidad Desconcentrada Provincial o Regional resolverá su aceptación en un término no mayor a cinco (5) días laborables a partir de la presentación de la solicitud y notificará en legal y debida forma al peticionario, y a la Subsecretaría de vivienda para su registro.

Artículo 59.- Plazo para presentar el desistimiento al subsidio del primer segmento vivienda de interés social construcción en terreno 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 unidad desconcentrada provincial o regional, que corresponda.

La Dirección o la Coordinación de la Unidad Desconcentrada Provincial o Regional resolverá su aceptación en un término no mayor a diez (5) días a partir de la presentación de la solicitud y notificará en legal y debida forma al peticionario, 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 60.- Del plazo para presentar el desistimiento al subsidio parcial/inicial 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 unidad desconcentrada del ente rector de hábitat y vivienda.

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

Para los casos de beneficiarios que requieran el subsidio parcial/inicial del Estado para construcción en terreno propio, se estará a lo supeditado en las instructivo que el ente rector de hábitat y vivienda 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 61.- De la persona damnificada. - Son damnificados aquellas personas identificadas, por el ente rector de la gestión de riesgos que, a causa de una emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, su vivienda ha sido afectada por el impacto directo del evento, que no tiene la capacidad propia para recuperar el estado de su vivienda, y, que requiere atención para su recuperación.

Artículo 62.- De los subsidios en caso de emergencia, desastres de origen natural, casos fortuitos o fuerza mayor. - El ente rector de hábitat y vivienda entregará un subsidio destinado a la construcción, reconstrucción, reparación o adjudicación de vivienda.

1. Para construcción de viviendas en terreno urbanizados por el Estado, promotor/constructor el valor máximo de la inversión social será de hasta 64 SBU, y en el caso de construcción en terreno de propiedad del beneficiario será de 44 SBU.

2. Para reconstrucción de una vivienda en terreno de propiedad del beneficiario el valor de la inversión social será de hasta 44 SBU

3. Para las reparaciones de viviendas recuperables, el valor máximo de la inversión social será de hasta 32 SBU.

Artículo 63.- Del levantamiento de información y el diagnóstico. - Una vez suscitada la emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco del sistema nacional descentralizado de gestión de riesgos, realizará un levantamiento de información que le permita contar con un diagnóstico que deberá abordar, al menos, los siguientes aspectos:

1. Estimación de daños de las viviendas afectadas, para lo cual se utilizará la metodología de inspección y evaluación visual rápida de estructuras post evento; o similar conforme el tipo de evento suscitado. A través del levantamiento del formulario de evaluación rápida de estructuras.
2. Condición socioeconómica de las personas damnificadas;
3. Situación jurídica de la tenencia de las viviendas afectadas;
4. Georreferenciación, clave catastral o ubicación de los predios afectados en relación a las zonas de riesgo; y,
5. Otra información que se considere pertinente.

Artículo 64.- Criterios de priorización para la atención a las personas damnificadas. - A partir del análisis del contenido del diagnóstico, el ente rector de hábitat y vivienda considerará los siguientes criterios para la atención de los damnificados:

1.- Estimación del daño de la vivienda:

- a.- Vivienda que será construida en terreno propio o reubicación del damnificado y su núcleo familiar en vivienda ubicada en terreno fuera de riesgo: se le asignará un puntaje de 1/1
- b.- Vivienda que será reparada: se le asignará un puntaje de 0.5/1
- c.- Vivienda que no será atendida: se le asignará un puntaje de 0/1

2.- Condición socioeconómica de los damnificados:

- a.- Extrema pobreza: se le asignará un puntaje de 1/1
- b.- Pobreza: se le asignará un puntaje de 0.5/1
- c.- No pobre: se le asignará un puntaje de 0/1

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

- a.- Registro de la Propiedad: se le asignará un puntaje de 2/2.
- b.- Posesionarios de la vivienda que cuenten con documento que certifique la posesión: se le asignará un puntaje de 2/2.

Si el damnificado no cuenta con ninguno de los documentos descritos en los literales precedentes, no podrá ser

considerado hasta que se regularice la propiedad de la vivienda afectada de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

En el caso de que el damnificado cuente con registro de bienes inmuebles adicionales a sus nombres y estos estén ubicados en zona de uso de suelo agrícola certificado por el gobierno autónomo descentralizado, no será descartado de la atención por emergencia, pero deberá cumplir los requisitos que determine el ente rector de hábitat y vivienda para el efecto en la reglamentación que emita para el efecto.

4.- Ubicación de los predios afectados:

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

Si el predio está ubicado en zona de riesgo no mitigable, el damnificado y su núcleo familiar únicamente podrán acceder al subsidio de vivienda de interés social por emergencia, 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:

- a.- El jefe de hogar es una persona adulta mayor.
- b.- Familias o tipo de familia que tengan bajo su protección y cuidado niñas, niños y adolescentes.
- c.- Mujeres embarazadas; para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud que respalde dicha condición.
- d.- Familias o tipos de familia que tengan una o más personas con discapacidad; para el efecto se deberá presentar el carné de discapacidad o el documento que haga sus veces.
- e.- 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.
- f.- Familias o tipo de familias expuestos 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 ente rector de hábitat y vivienda realizará la suma de puntaje de los criterios. En caso de que exista empate entre los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, el ente rector de hábitat y vivienda aplicará la potestad discrecional.

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

Artículo 65.- De los documentos para la entrega de subsidios por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - Previo a la entrega de subsidios se deberá contar con la siguiente documentación:

1. Ficha social de las personas que habitan la vivienda afectada, en la cual se especifique la condición de las personas que la habitan conforme el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda para el efecto. Esta ficha deberá ser llenada por el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente.
2. Informe técnico justificativo firmado por el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente del ente rector de hábitat y vivienda, la cual contendrá, como mínimo, la descripción de la condición actual de la vivienda con la determinación de la factibilidad de su reparación y/o reconstrucción; el análisis de los criterios de priorización de los damnificados; el detalle del puntaje obtenido en virtud de la aplicación de los criterios y la recomendación expresa de la asignación del subsidio o incentivo al damnificado y su núcleo familiar.
3. Certificado de riesgo u otro que haga sus veces, emitido por la autoridad competente.
4. Certificado en el Registro de la Propiedad competente, escritura de compraventa, Resolución de Adjudicación (Subsecretaría de Tierras, IERAC, INDA, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de la Vivienda, MIDUVI, MAG, GAD, parroquial, municipal, provincial, (procesos judiciales),

sentencias, escrituras de derecho posesorios o similares, o cualquiera que haga sus veces que determine la propiedad del bien inmueble.

5. Certificado otorgado por el GAD, del bien inmueble de propiedad del damnificado que determine si su uso de suelo es agrícola, en el caso de que aplicare.
6. Declaración responsable firmada por el postulante de conformidad con el formulario emitido por el ente rector de hábitat y vivienda.
7. En el caso de que se trate de un asentamiento humano de hecho se continuará con la calificación del damnificado, y se requerirá un pronunciamiento por parte del GAD respecto a la regularización de la tenencia o se reubicación, dicho insumo servirá para analizar la entrega del incentivo de arrendamiento por emergencia.

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.

Artículo 66.- 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 5 días laborables.
2. Si el informe es favorable, la Dirección o la Coordinación General Regional, en los casos que corresponda, en virtud de la recomendación establecida en el informe técnico y social, realizará la calificación del beneficiario y emitirá la correspondiente resolución. Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, para su registro.
3. Si el informe es desfavorable la Dirección o la Coordinación General Regional, emitirá de igual forma una resolución de la no calificación del damnificado exponiendo en legal y debida forma las razones de la no calificación del damnificado, así mismo se deberá comunicar oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, para su control y registro.

Artículo 67.- De las obligaciones de los damnificados que accedan al subsidio para construcción o reconstrucción de vivienda por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - En los casos en los que el beneficiario acceda al subsidio para adjudicación de vivienda, el acta de entrega recepción definitiva deberá contar con las siguientes obligaciones:

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

Artículo 68.- De la atención a las emergencias, desastres de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - En cada emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de sus competencias, aplicará el plan de acción desarrollado para la atención a la población afectada, en coordinación con las demás Subsecretarías del ente rector de hábitat y vivienda. Para el efecto, podrá trabajar en conjunto con los gobiernos autónomos descentralizados y demás entidades competentes.

Artículo 69. 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:

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

competencias, deberá declarar zonas de interés social para la construcción de proyectos de vivienda de interés social. Los damnificados podrán ser considerados para los subsidios por emergencia, desastres de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor; 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 70.- Del incentivo de arrendamiento por emergencia. – A los damnificados afectados por eventos ocasionados a causa de emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, se les podrá otorgar un incentivo para el arrendamiento, cuando su vivienda se encuentre categorizada como colapsada o inhabitable y que se encuentre asentada en una zona declarada en situación de riesgo o afecta por emergencias y desastres por el ente competente en territorio.

Artículo 71.- De la temporalidad del incentivo de arrendamiento por emergencia. - Se otorgará por un período máximo de tres meses y será destinado a cubrir en todo o parte el valor de la vivienda que se use temporalmente, por parte del damnificado calificado como beneficiario por el ente rector de hábitat y vivienda. De manera excepcional, y en aquellos casos debidamente justificados, se podrá por una sola ocasión, otorgar nuevamente el incentivo por el mismo monto y periodo.

Artículo 72.- Del monto del incentivo de arrendamiento por emergencia. - Los damnificados calificados como beneficiarios del incentivo de arrendamiento por emergencia podrán recibir un total de hasta 1.5 SBU. Este incentivo permitirá cubrir en todo o una parte, el valor por uso u ocupación del bien inmueble que usarán los damnificados.

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

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

Artículo 73.- De las condiciones generales de arrendamiento por emergencia. - 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 74.- De la documentación a presentarse para calificar como beneficiario del incentivo de arrendamiento por emergencia. - Los postulantes del incentivo de arrendamiento por emergencia, deberán presentar a más de lo establecido en el presente reglamento, los siguientes documentos:

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

Artículo 75.- Del procedimiento de calificación. - Se establece como procedimiento para calificar el otorgamiento del incentivo de arrendamiento por emergencia:

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

2. **Resolución para calificación de beneficiario.** – Si el informe técnico y social es favorable, la Dirección o la Coordinación General Regional, en virtud de la recomendación establecida en el informe, realizará la calificación del beneficiario y emitirá la correspondiente resolución.
3. **Notificación.** - Finalizado el procedimiento de calificación del beneficiario y realizado el procedimiento de diagnóstico, priorización y levantamiento de información desde las Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios o Coordinaciones Generales Regionales, se remitirá a la Subsecretaría de Vivienda, la Resolución de calificación y expediente suscritos con los nombres de los beneficiarios, para elaboración del registro administrativo y seguimiento de la asignación del incentivo.

En el caso de contar con el informe técnico desfavorable, de igual forma la Dirección o Coordinación General Regional realizará la Resolución de no calificación del incentivo, donde presentará la motivación en legal y debida forma, posteriormente socializará a la Subsecretaría de Vivienda para su control y registro.

Artículo 76.- Procedimiento para la entrega del incentivo. - Para el pago del incentivo se deberá observar lo siguiente:

1. Contar con la resolución de calificación del beneficiario, emitida por las Coordinaciones generales regionales o las direcciones de oficina técnica y prestación de servicios del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
2. Las Coordinaciones generales regionales o las direcciones de oficina técnica y prestación de servicios del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, requerirán a los damnificados calificados, la entrega de los documentos que son requisitos para acceder a este incentivo y validarán que la documentación esté completa.
3. Las unidades desconcentradas remitirán a la Subsecretaría de Vivienda, la resolución de calificación y documentación digital habilitante (expediente) del damnificado, que incluirá el documento que viabilizará la ocupación del bien por tres meses conforme los lineamientos emitidos por la Subsecretaría de Vivienda.
4. La Dirección de Oficina Técnica y Prestación de Servicios o la Coordinación General Regional, o la Subsecretaría de Vivienda, solicitará a la Coordinación General Administrativa Financiera, la transferencia de recursos, una vez que se cumpla el procedimiento determinado en el presente reglamento y los lineamientos elaborados por la Subsecretaría de Vivienda.
5. La Coordinación General Administrativa Financiera o la Unidad Desconcentrada, realizará la transferencia de recursos a la cuenta del propietario de bien inmueble que acogerá al damnificado.
6. Los requisitos determinados en el presente artículo se presentarán para el primer pago correspondiente al incentivo. De manera excepcional y para un pago subsiguiente en los casos que correspondan, únicamente se requerirá la solicitud por parte de las Coordinaciones Generales Regionales o las Direcciones de Oficina Técnica y Prestación de Servicios, la aprobación y validación de la Subsecretaría de Vivienda.
7. Toda la documentación original reposará en cada Oficina Técnica o Coordinación General Regional conforme corresponda, quienes serán los responsables y custodios de que esta información esté completa y en óptimas condiciones para efectos de pago y acciones posteriores de seguimiento y control.

Artículo 77.- Publicación de Información mediante mecanismos tecnológicos del ente rector de hábitat y vivienda. - Una vez que se cuente con la calificación de los damnificados, la Subsecretaría de Vivienda publicará/registrará en el SIIDUVI, o la plataforma informática que se defina para el efecto, el listado de los damnificados del incentivo de arrendamiento por emergencia.

CAPÍTULO IX

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

SECCIÓN I

DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHOS

Artículo 78.- De la atención en asentamientos humanos de hecho. - Las personas cuyas viviendas se encuentren en asentamientos humanos de hecho podrán ser atendidas considerando lo siguiente:

1. Las personas que se encuentren en asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en zona segura o de riesgo mitigable, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal pertinente, acorde a sus competencias, deberá regularizar la tenencia del suelo para vivienda, de conformidad con lo señalado en la

normativa local y nacional vigente.

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

1. 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 79.- 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 certificado por el gobierno autónomo descentralizado, para fines agrícolas y su medio de subsistencia, podrá de igual forma requerir un subsidio.

Artículo 80.- Criterios de priorización. - El ente rector de hábitat y vivienda utilizará como criterios de priorización de los postulantes para vivienda por efecto de relocalización los previstos en esta norma para vivienda de interés social.

TÍTULO IV DEL USO Y OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 81.- 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 82.- Convivencia armónica y solidaria entre los habitantes. - En caso de viviendas de interés social construidas en terreno de propiedad del Estado, el ente rector de hábitat y vivienda, a través de, las unidades desconcentradas, en coordinación con otras entidades del Estado, promoverá procesos de capacitación y sensibilización sobre prácticas para autogestión y convivencia armónica y solidaria entre los habitantes, así como el mantenimiento de las áreas comunes.

Artículo 83.- 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 84.- Seguimiento y control. - Las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda, durante el tiempo de prohibición de enajenar, realizarán el seguimiento y control del uso y ocupación de la vivienda de interés social, en base a un cronograma anual o requerimientos ciudadanos, lo cual se consignará en el formulario establecido para el efecto, cuya información será registrada en el Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda- SIIDUVI, o la plataforma informática que se defina para el efecto.

TÍTULO V DE LOS INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I

INCENTIVOS PARA AMPLIACIONES, REMODELACIONES Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Artículo 85.- Del incentivo para ampliaciones, remodelaciones y mejoramiento de vivienda. -Es el incentivo destinado a ampliar y/o adecuar las viviendas que requieren crecimiento de superficie, reparaciones, recuperaciones o remodelaciones similares que mejoren la calidad de vida de los habitantes. Estos incentivos podrán ser ejecutados en el marco de los planes, programas y proyectos desarrollados por el ente rector de hábitat y vivienda.

El monto máximo al que podrá acceder el núcleo familiar beneficiario, respecto de las fases o entregas parciales de los distintos incentivos correspondientes a ampliación, remodelación y/o mejoramiento, será de hasta 15 SBU. Dicho valor incluirá los trámites administrativos previos a la entrega de incentivos de ampliación, remodelación y/o mejoramiento.

Artículo 86.- Ampliación. - Es la construcción de un área adicional a las existentes, cuando exista hacinamiento o requiera de un área social o de servicio.

1. Se considera que un hogar está hacinado, si cada uno de los dormitorios con los que cuenta la vivienda, sirve en promedio a un número de miembros mayor a tres personas, de acuerdo con la INEC (2020).
2. 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 87.- Tipos de ampliación. - Existen dos tipos de ampliación:

1. **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.
2. **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 88.- 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 89.- Tipos de remodelación. - Las remodelaciones o reparación de la vivienda son:

1. **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.
2. **Cambio de cubierta.** - Consiste en el cambio del elemento constructivo que protege a la vivienda en la parte superior de la intemperie y factores externos, que no sea un entrepiso o cubierta de hormigón armado por deterioro y disfuncionalidad. El material a usarse en la intervención debe contar con aislamiento acústico y térmico, la estructura que sostiene la cubierta debe garantizar su buen funcionamiento.
3. **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.
4. **Obras para mejoramiento o terminación de la vivienda.** - Comprende el cambio, reparación o la instalación, en caso de no existir, puertas y ventanas con sus respectivos accesorios, así como la instalación de revestimientos en: paredes, pisos, paredes en baños, división de ambientes o de ser el caso adecuaciones tales como: el enlucido, revocado, pintura de paredes, entre otros que permitan finalizar la construcción de la vivienda.

Artículo 90.- 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 91.- Vivienda Productiva. - Dentro del incentivo de ampliación, remodelación y mejoramiento de vivienda, se considerará a la vivienda productiva, con el objeto de crear o mejorar espacios productivos dentro de la vivienda para el desarrollo de actividades económico - productivas familiares. Estos espacios productivos no deberán ocasionar hacinamiento ni disminuir las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda.

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

Artículo 92.- Requisitos para postular. - Son los siguientes:

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

Artículo 93.- De la documentación para postular. - Para postular a los incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda, se deben presentar los siguientes documentos:

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

Artículo 94.- Del procedimiento para la calificación de las personas beneficiarias. -Se aplicará el siguiente procedimiento:

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

Artículo 95.- De la entrega de los incentivos. - La entrega de incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda, se suscribirán físicamente, los siguientes documentos:

1. Suscrita el Acta de Recepción Provisional de la Obra, se celebrará el acta entrega recepción del incentivo, por el delegado de la máxima autoridad de la Empresa Pública, el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda, el Contratista y el Beneficiario;
2. Suscrita el Acta de Recepción Definitiva de la obra, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo celebrada entre el Beneficiario, el Fiscalizador de la obra, el delegado de la máxima autoridad de la Empresa Pública y el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda.

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

CAPÍTULO II

INCENTIVOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y/O EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS

Artículo 96.- De los incentivos para la implementación y/o equipamientos de servicios. - Es el incentivo destinado para implementar obras y/o equipamientos para almacenamiento de agua segura, saneamiento ambiental e instalaciones internas de energía. Este incentivo está destinado a viviendas construidas en terreno del beneficiario conforme lo dispuesto en este Reglamento.

El valor máximo del incentivo será de hasta 12 SBU.

Artículo 97.- Requisitos para postular. - Los requisitos para postular a los incentivos para la prestación de servicios públicos son los siguientes:

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

Artículo 98.- De la documentación para postular. - Para postular a los incentivos para la prestación de servicios públicos, se deberán presentar los siguientes documentos:

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

Artículo 99.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios. - Para la calificación del postulante como persona beneficiaria de los incentivos para la implementación y/o equipamientos de servicios, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente procederá a analizar y verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente Reglamento; así como, de la documentación que se necesita presentar para efectuar la postulación;
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, las o los servidores competentes de las áreas técnica y social, procederán a realizar la inspección y validación de la vivienda del postulante;
3. Realizada la inspección y validación de la vivienda del postulante, las o los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar al postulante como beneficiario o beneficiaria del incentivo; y,
4. En el ámbito del ejercicio de sus atribuciones y competencias, la Dirección o la Coordinación General Regional emitirá la resolución de calificación del beneficiario, con base al informe técnico y social debidamente motivado. Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda para su registro.

Artículo 100.- De la entrega del incentivo para la implementación y/o equipamientos de servicios. - Para la implementación y/o equipamientos de servicios, se suscribirán físicamente, los siguientes documentos:

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

CAPÍTULO III

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

Artículo 101.- De los pueblos y nacionalidades. - Las personas miembros de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades del Ecuador que habitan en territorios comunitarios o de propiedad comunal, podrán acceder al incentivo destinado a la construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda que busca la construcción participativa de la comunidad en viviendas adaptadas a su cosmovisión, a su entorno ambiental y natural.

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

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

Artículo 102.- Requisitos para postular. - Los requisitos para postular a este incentivo son los siguientes:

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

Artículo 103.- Documentos. - Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades para acceder a los incentivos presentarán los siguientes documentos:

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

Artículo 104.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Recibida la postulación, el servidor designado de la Unidad Desconcentrada Regional o Provincial pertinente, procederá a analizar y verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como de la documentación que se necesita presentar para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, los servidores designados de las áreas técnica y social, procederán a realizar la inspección y validación del terreno respectivo.
3. Realizada la inspección y validación del terreno del postulante, los servidores designados emitirán el informe de viabilidad técnica y social, para calificar al postulante como beneficiario del incentivo.
4. La Dirección Provincial o Coordinación General Regional, en los casos que corresponda, en virtud de la recomendación favorable establecida en el informe técnico y social justificativo, en el ámbito del ejercicio de sus atribuciones y competencias, realizará la calificación del beneficiario y emitirá la correspondiente

Resolución. Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, y al beneficiario o al representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad para su registro.

CAPÍTULO IV DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE GALÁPAGOS

Artículo 105.- Del Régimen Especial de Galápagos. - Los ecuatorianos nacidos y domiciliados en la provincia de Galápagos y que se encuentren en situación de pobreza y/o vulnerabilidad, podrán acceder al incentivo destinado a la construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda en el marco de los programas que impulse el ente rector de hábitat y vivienda, hasta por un valor de 102 SBU conforme a lo establecido por 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.

Artículo 106- Construcción de infraestructura estratégica. - La autoridad ambiental nacional autorizará la construcción dentro del Parque Nacional Galápagos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

Artículo 107.- Requisitos para postular. - El postulante será ecuatoriano, nacido y domiciliado en la provincia de Galápagos, deberá cumplir con los siguientes requisitos establecidos en el subsidio o incentivo para el que aplica.

Artículo 108.- De la documentación para postular. - Para postular al incentivo para construcción, recuperación o mejoramiento de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, el postulante deberá presentar la documentación de acuerdo al subsidio o incentivo para que aplica.

Artículo 109.- Del procedimiento para la calificación de los beneficiarios. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado de la Subsecretaría de Vivienda procederá a llenar la ficha de postulación, analizará y verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente reglamento.
2. Si cumple los requisitos y documentación, los servidores designados emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar al postulante como beneficiario. Dicho informe deberá ser aprobado por la dirección de la unidad pertinente de la Subsecretaría de Vivienda.
3. El Subsecretario/a de Vivienda, en virtud de la recomendación del informe de viabilidad técnica y social, resolverá la calificación del postulante como beneficiario y le notificará con el acto administrativo.

TÍTULO VI CASOS DE EXCEPCIÓN DE APLICACIÓN DEL REGISTRO SOCIAL

Artículo 110.- De los casos de excepción del registro social. - Son casos de excepción de aplicación del registro social los siguientes:

1. Héroes y heroínas.
2. Sentencia ejecutoriada.
3. Casos médicos identificados por el ente rector de la salud pública, relacionados con el vectorial de la enfermedad de Chagas.
4. Damnificados por emergencia, desastre de origen natural caso fortuito o fuerza mayor

CAPÍTULO I DE LOS HÉROES Y HEROÍNAS

Artículo 111.- De los héroes y heroínas. - Las personas declaradas como héroes y heroínas por parte del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social o la entidad competente, podrán acceder a vivienda de interés social.

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

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

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

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

Artículo 112.- Requisitos. - Presentarán los siguientes documentos:

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

Artículo 113.- Del procedimiento. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

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

CAPÍTULO II DE LAS SENTENCIAS

Artículo 114.- Del cumplimiento de sentencias. - El ente rector de hábitat y vivienda entregará los subsidios o incentivos de vivienda de interés social de conformidad a lo dispuesto mediante sentencia ejecutoriada emitida

por autoridad jurisdiccional competente. En caso de disponerse el otorgamiento de vivienda con subsidio total, los montos máximos de la vivienda estarán de conformidad a lo establecido para el primer segmento de vivienda de interés social.

Artículo 115.- Procedimiento. - Las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda son responsables de ejecutar la sentencia ejecutoriada emitida por autoridad jurisdiccional competente, para lo cual, se requerirá únicamente la sentencia legalmente notificada.

CAPÍTULO III

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

Artículo 116.- 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 117.- Requisitos. – Los postulantes presentarán los siguientes requisitos:

- 1.- Solicitud dirigida al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de conformidad al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda;
- 2.- Declaración responsable conforme al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.
- 3.- Cédula de ciudadanía o identidad de los beneficiarios;
- 4.- Para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario:

- a.- Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad del postulante;
- b.- Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
- c.- Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano del cantón.

5.- En caso de ser poseedores del inmueble en el cual se encuentran asentados, podrán presentar una Certificado en el Registro de la Propiedad competente, escritura de compraventa, Resolución de Adjudicación (Subsecretaría de Tierras, IERAC, INDA, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de la Vivienda, MIDUVI, MAG, GAD, parroquial, municipal, provincial, (procesos judiciales), sentencias, escrituras de derecho posesorios o similares, o cualquiera que haga sus veces que determine la propiedad del bien inmueble, en el caso de estar en un inmueble de propiedad de la comuna, presentaran el documento de propiedad y titularidad de la comunidad

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

Artículo 118.- 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 Desarrollo Urbano y Vivienda, aquellos definidos en el marco de lo previsto en proyecto denominado “Iniciativa Vivir Saludable” principalmente en la población identificada por el Ministerio de Salud Pública con la enfermedad de Chagas

Artículo 119.- Requisitos. - Los postulantes presentarán los siguientes requisitos:

- 1.- Solicitud dirigida al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de conformidad al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda;
- 2.- Certificación emitida por el ente rector de la salud pública que indique que el postulante padece de la enfermedad de Chagas;
- 3.- Declaración responsable conforme al formato por el ente rector de hábitat y vivienda;
- 4.- Cédula de ciudadanía o identidad de los beneficiarios;
- 5.- Para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario:

- a.- Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad del postulante;
- b.- Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
- c.- Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

6.- En caso de ser poseedores del inmueble en el cual se encuentran asentados, podrán presentar una Certificado en el Registro de la Propiedad competente, escritura de compraventa, Resolución de Adjudicación (Subsecretaría de Tierras, IERAC, INDA, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de la Vivienda, MIDUVI, MAG, GAD, parroquial, municipal, provincial, (procesos judiciales), sentencias, escrituras de derecho posesorios o similares, o cualquiera que haga sus veces que determine la propiedad del bien inmueble, en el caso de estar en un inmueble de propiedad de la comuna, presentaran el documento de propiedad y titularidad de la comunidad.

En consideración a la condición socioeconómica o situación de vulnerabilidad del núcleo familiar, se podrá establecer condiciones particulares para el otorgamiento de incentivos que aporten al cumplimiento de planes, programas o proyectos que tengan entre sus fines u objetivos prevenir o atender el Chagas, para esto se establecerán acuerdos o convenios con el ente rector de la salud pública en los que se determinen las excepciones de esta inversión social.

Artículo 120.- De la presentación de requisitos para acceder a los subsidios e incentivos de vivienda. - Los postulantes observarán las siguientes modalidades:

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

Artículo 121.- Del procedimiento. - Para la entrega de los subsidios o incentivos se aplicará el siguiente procedimiento:

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

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

CAPITULO IV DEPORTISTAS DESTACADOS

Artículo 122.- Deportistas destacados. – El deportista destacado es aquel que ha obtenido medallas en los juegos Olímpicos y Paraolímpicos, estos deportistas podrán acceder a la entrega de viviendas de interés público (VIP), considerando su máximo logro en competencias internacionales, mientras que el deportista en nivel formativo y alto rendimiento es aquel que ha obtenido diplomas en los Juegos Olímpicos y Paralímpicos, logros en campeonatos mundiales y Juegos Mundiales.

En ambos casos el ente rector de hábitat y vivienda deberá desarrollar un instructivo que le permita la atención con a la entrega de viviendas de interés social o viviendas de interés público de acuerdo a su calificación como

deportistas y observará a la aplicación del Decreto Ejecutivo Nro.369, de 21 de agosto de 2024, y Acuerdo Interministerial Nro. 0021-2024, de 18 de octubre de 2024.

TÍTULO VII

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

CAPÍTULO I

DEL REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO

Artículo 123.- Del registro de Proyecto de Vivienda. - Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda la calificación de anteproyectos y proyectos de vivienda de interés social, como el registro de viviendas y proyectos de interés público, de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento.

Las viviendas de interés social no podrán ser comercializadas por un valor superior en ninguna circunstancia ni modalidad.

SECCIÓN I

DEL PROCEDIMIENTO PARA CALIFICACIÓN ANTE PROYECTOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 124.- 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 ente rector de hábitat y vivienda r 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 ente rector de hábitat y vivienda.
3. Fase de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social tramite a realizarse ante el ente rector de hábitat y vivienda.
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 ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 125.- 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 y dar fiel cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable.
2. El costo de la vivienda de interés social deberá cumplir con los valores establecidos en el Reglamento de Vivienda de Interés Social y este Reglamento. Las viviendas de interés social no podrán ser comercializadas por un valor superior en ninguna circunstancia ni modalidad.
3. En los casos que un Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no hubiere reportado al ente rector de simplificación de trámites alguno de los trámites administrativos a los que se refiere el artículo anterior o incumpla al brindar respuesta a su requerimiento dentro de los plazos de ley, aquello no podrá ser imputable al solicitante del servicio, ni constituirá motivo para impedir el acceso a los derechos previstos en este instrumento.

SECCIÓN II

FASE DE OBTENCIÓN DE INFORME PREVIO O SU EQUIVALENTE

Artículo 126.- 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 127.- 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 pudiera ser expedido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitano 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 128.- Contenidos mínimos del informe previo o su equivalente. - El informe previo o su equivalente, emitido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos deberá contener, al menos, la siguiente información:

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

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

SECCIÓN III

FASE DE REGISTRO DEL PROMOTOR/CONSTRUCTOR

Artículo 129.- 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 del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec.

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

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

Artículo 130.- Derechos de subvención para el promotor/constructor. - Para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social, podrá registrarse como promotor/constructor y tener derechos a la subvención en los siguientes casos:

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

SECCIÓN IV

CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 131.- De la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social. - La calificación de anteproyectos de vivienda de interés social es el procedimiento mediante el cual, el ente rector de hábitat y vivienda registra la información presentada por el promotor/constructor solicitante sobre el anteproyecto de vivienda de interés social.

La calificación de anteproyectos de vivienda de interés social en ningún caso sustituye ni implica el ejercicio de las competencias, facultades o atribuciones que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos con relación a la aprobación de proyectos de edificación o urbanización en su territorio.

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

Artículo 132.- De la documentación habilitante para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social. - Para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social los promotores/constructores deberán ingresar al sitio web: www.habitatyvivienda.gob.ec, en el apartado "*Calificación de anteproyectos de vivienda de interés social*" y cargar la siguiente documentación:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable (ANTVIS) para la calificación de anteproyectos.
2. Adjuntar el informe previo o su equivalente emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente.
3. Adjuntar croquis de la ubicación de la vivienda / proyecto, en formato digital PDF.
4. Adjuntar implantación del proyecto en formato digital PDF.

Artículo 133.- 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 ente rector de hábitat y vivienda; y, de no existir observaciones, se emitirá el certificado de calificación del Anteproyecto de Vivienda de Interés A través del sistema y/o al correo electrónico señalado para el efecto.

Artículo 134.- 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 (5) cinco días, la comprobación dará como resultado los siguientes procedimientos:

a.- Cumplimiento de la presentación de los requisitos;

a.1.- En la verificación el técnico responsable elaborará el "*INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*"

a.2.- Con el *INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*, la autoridad competente dispondrá de hasta (2) dos días término para la suscripción de la certificación de calificación, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el "*Certificado de la Calificación del Anteproyecto de Vivienda de Interés Social*"

b.- Incumplimiento de la presentación de los requisitos;

b.1.- En la verificación el técnico responsable notificara al correo electrónico señalado en la declaración responsable por parte del peticionario con el detalle de las observaciones a ser subsanadas.

b.2.- El peticionario dispondrá del término de hasta (5) cinco 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 ente rector de hábitat y vivienda 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.

b.3.- Una vez que el peticionario remita la documentación faltante conforme lo descrito en el literal b.2 del presente artículo, el técnico designado dispondrá de hasta (2) dos días termino para revisar, convalidando la información corregida presentada por el peticionario. En caso de que el incumplimiento persista, el trámite se dejara insubsistente 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, los días términos descritos en el presente literal serán usado por parte del técnico designado para la elaboración del *INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*.

b.4.- Una vez recibido el informe, la autoridad competente suscribirá la certificación de calificación, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el “*Certificado de la Calificación del Anteproyecto de Vivienda de Interés Social*”

Artículo 135.- 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:

a.- 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.

b.- Incorporación del crédito de bien futuro, es decir, proyectos que integren el crédito de bien futuro como mecanismo de apalancamiento financiero, debiendo presentar:

b.1.- Cronograma de obra detallados y aprobados por la autoridad correspondiente.

b.2.- 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 136.- De la obtención de los permisos habilitantes. - Sin perjuicio de la normativa legal y reglamentaria aplicable, para la obtención de permisos municipales o metropolitanos, el promotor/constructor deberá presentar a los Gobiernos Autónomos Descentralizados o Municipales, al menos, los siguientes documentos:

1.- Solicitud del promotor/constructor para la obtención de permisos de conformidad con el formato establecido en el presente reglamento.

2.- Certificado de calificación del anteproyecto de vivienda de interés social emitido por el ente rector de hábitat y vivienda.

3.- Anexo 2: Solicitud del promotor/constructor para la obtención de permisos municipales o metropolitanos emitido por el ente rector de hábitat y vivienda.

4.- La documentación o información requerida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, que a la entidad pública le permita verificar, lo siguiente:

a.- Que el predio se encuentre en zonas establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano donde pueda conceder el permiso o licencia de construcción o su equivalente; y que no se encuentre en zona de riesgo no mitigable.

b.- Que cuente con la disponibilidad o factibilidad de servicios básicos, excepto para el caso de las viviendas que requieran el incentivo de prestación de servicios públicos.

c.- Que el diseño y construcción de viviendas y espacios comunales cumplan con las normas mínimas de diseño y construcción establecidas en las ordenanzas respectivas.

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

Una vez presentada la documentación realizará el trámite respectivo ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano para el permiso o licencia de construcción o su equivalente.

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

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

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 20 días contados a partir de la presentación de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el número 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 137.- 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:

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

Artículo 138.- De la calificación para la obtención del registro de proyectos de vivienda de interés social. – La calificación de proyectos de vivienda de interés social, es el procedimiento mediante el cual el ente rector de hábitat y vivienda 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 en ningún caso sustituye ni implica el ejercicio de las atribuciones que tiene la entidad reguladora en materia financiera ni las entidades financieras al respecto.

Asimismo, tampoco implica el ejercicio de las competencias que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados, Municipales o Metropolitanos, en relación con la aprobación de proyectos de edificación y/o urbanísticos en su territorio.

Artículo 139.- 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 al sitio web: www.habitatyvivienda.gob.ec y cargar la siguiente documentación:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable (PROVIS) para calificación de proyectos de vivienda e interés social.
2. Adjuntar el Anteproyecto, validado y aprobado previamente por el ente rector de hábitat y vivienda de acuerdo a lo establecido en el apartado “FASE DE CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL” del presente reglamento, el ente rector tendrá un plazo de hasta 12 días laborables para la calificación del anteproyecto de vivienda de interés social, de no existir observaciones, es decir, siempre y cuando cumpliera con la presentación de todos los documentos para la entrega del certificado.

3. Adjuntar la licencia de construcción o su equivalente, emitido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, Municipales o Metropolitanos

Artículo 140.- Del procedimiento para la calificación de proyectos de vivienda de interés social. - Una vez realizada la calificación del anteproyecto por el ente rector de hábitat y vivienda, y obtenida 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 únicamente por el sistema y/o al correo electrónico señalado para el efecto.

Artículo 141.- 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 (5) cinco días, la comprobación dará como resultado los siguientes procedimientos:

a.- Cumplimiento de la presentación de los requisitos;

a.1.- En la verificación el técnico responsable elaborará el *CERTIFICADO DE PROYECTO DEL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*;

a.2.- Con el *CERTIFICADO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*, la autoridad competente dispondrá de hasta (2) dos días término para la suscripción de la certificación del proyecto, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el “*Certificado del Proyecto de Vivienda de Interés Social*”;

b.- Incumplimiento de la presentación de los requisitos;

b.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.

b.2.- El peticionario dispondrá del término de hasta (5) cinco 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 ente rector de hábitat y vivienda 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.

b.3.- Una vez que el peticionario remita la documentación faltante conforme lo descrito en el literal b.2 del presente artículo, el técnico designado dispondrá de hasta (2) dos días termino para revisar, convalidando la información corregida presentada por el peticionario. En caso de que el incumplimiento persista, el trámite se dejara insubsistente 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, los días términos descritos en el presente literal serán usado por parte del técnico designado para la elaboración del *CERTIFICADO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*.

b.4.- Una vez recibido el certificado, la autoridad competente suscribirá el *CERTIFICADO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el “*Certificado del Proyecto de Vivienda de Interés Social*”.

Artículo 142.- De la actualización de la información. - El promotor/constructor deberá notificar al ente rector de hábitat y vivienda, a través de la herramienta informática que conste en la página web www.habitatyvivienda.gob.ec, sobre lo siguiente:

1. Modificaciones o actualizaciones a la licencia de construcción o su equivalente.
2. El estado del avance de obra de la construcción y venta de las viviendas del proyecto con periodicidad trimestral, de acuerdo al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.
3. Modificaciones o actualizaciones cuando se reduzcan o incremente el costo de las viviendas registradas en el proyecto, de acuerdo con el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, siempre y cuando se mantengan dentro del mismo segmento de vivienda de interés social que fue calificado; y, en el ejercicio fiscal que se registró dicho proyecto

SECCIÓN VII DEL REGISTRO DE PROYECTOS DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 143.- De las consideraciones para el registro de proyectos de vivienda de interés público. - En relación con el registro de proyectos de vivienda de interés público se deberá considerar lo siguiente:

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

Artículo 144.- Del registro como promotor/constructor. - Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas interesadas en registrar proyectos de vivienda de interés público, previamente deberán registrarse como constructor/promotor en el sitio web del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec.

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

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

Artículo 145.- Del registro de proyectos de vivienda de interés público. - El registro de proyectos de vivienda de interés público es el procedimiento mediante el cual, el ente rector de hábitat y vivienda registra la información presentada por el promotor/constructor solicitante sobre el proyecto de vivienda de interés público.

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

Asimismo, tampoco involucra el ejercicio de las competencias que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados, Municipales o Metropolitanos, en relación con la aprobación de proyectos de edificación y/o urbanísticos en su territorio.

Artículo 146.- De la documentación habilitante para el registro de proyectos de vivienda de interés público. - Para el registro de proyectos de vivienda de interés público los promotores/constructores deberán ingresar al sitio web: www.habitatyvivienda.gob.ec e ingresar al apartado "Registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda VIP" y cargar la siguiente documentación:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable para registro de proyectos de vivienda de interés público; y,
2. Adjuntar la licencia de construcción o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.

Artículo 147.- Del procedimiento de registro de proyectos de vivienda de interés público. - Una vez realizada la declaración responsable (PVIP) e ingresada la documentación habilitante en el sistema por el promotor/constructor, se procederá a validar la información por el ente rector de hábitat y vivienda, y de no existir observaciones, se procederá a emitir el Registro de Proyecto de Vivienda de Interés Público.

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

efecto.

Artículo 148.- 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 (5) cinco días, la comprobación dará como resultado los siguientes procedimientos:

a.- Cumplimiento de la presentación de los requisitos;

a.1.- En la verificación el técnico responsable elaborará el “*INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO*”

a.2.- Con el *INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DEL REGISTRO DE PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO*, la autoridad competente dispondrá de hasta (2) dos días término para la suscripción del registro, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el “Registro de Proyecto de Vivienda de Interés Social”

b.- Incumplimiento de la presentación de los requisitos;

b.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.

b.2.- El peticionario dispondrá del término de hasta (5) cinco 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 ente rector de hábitat y vivienda 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.

b.3.- Una vez que el peticionario remita la documentación faltante conforme lo descrito en el literal b.2 del presente artículo, el técnico designado dispondrá de hasta (2) dos días término para revisar, convalidando la información corregida presentada por el peticionario. En caso de que el incumplimiento persista, el trámite se dejara insubsistente 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, los días términos descritos en el presente literal serán usados por parte del técnico designado para la elaboración del *INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DEL REGISTRO DE PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO*.

b.4.- Una vez recibido el informe, la autoridad competente suscribirá el registro, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el “Registro de Proyecto de Vivienda de Interés Social”

Artículo 149.- De la actualización de la información. - El promotor/constructor deberá notificar al ente rector de hábitat y vivienda, a través de la herramienta informática que conste en la página web www.habitatvivienda.gob.ec, sobre lo siguiente:

1. Modificaciones o actualizaciones a la licencia de construcción o su equivalente.
2. El estado del avance de obra de la construcción y venta de las viviendas del proyecto con periodicidad trimestral, de acuerdo al formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda.
3. Modificaciones o actualizaciones cuando se reduzca o incremente el costo de las viviendas registradas en el proyecto, de acuerdo con el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, siempre y cuando se mantengan dentro del mismo segmento de vivienda de interés público que fue registrado por el ente

rector de hábitat y vivienda; y, el requerimiento se efectúe en el ejercicio fiscal que se registró dicho proyecto.

TÍTULO VIII DEL RÉGIMEN SANCIONADOR Y DE LA REVERSIÓN DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

SECCIÓN I REGLAS GENERALES

Artículo 150.- Ámbito. - La aplicación del procedimiento administrativo sancionador, es para normar el ejercicio de la potestad sancionadora respecto de los incumplimientos que incurrieren los beneficiarios del subsidio y los responsables o promotores de los proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Artículo 151.- El procedimiento administrativo sancionador será impulsado y sustanciado por las Coordinaciones Generales Regionales del ente rector de hábitat y vivienda; para lo cual se seguirán las disposiciones del procedimiento administrativo sancionador determinado en el Código Orgánico Administrativo y en estricto cumplimiento de las garantías del debido proceso.

Artículo 152.- Jurisdicción y competencia. - Los Coordinadores Generales Regionales del ente rector de hábitat y vivienda, son las autoridades, en quienes radica la competencia del ejercicio de la potestad sancionadora; de acuerdo a su jurisdicción. Sin perjuicio de la delegación de dichas atribuciones a los Directores de las Unidades Desconcentradas Provinciales.

Artículo 153.- De las actuaciones previas. - El gestor social de las Unidades Desconcentradas del ente rector del hábitat y vivienda, o quien haga sus veces, deberá emitir un informe en sus respectivas jurisdicciones, que contenga:

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

CAPÍTULO II DE LOS SUJETOS ACTIVOS DE LA INFRACCIÓN

Artículo 154.- Sujeto activo de la infracción. - Se considerará sujeto activo de las infracciones reguladas en este Acuerdo a:

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

Artículo. 155.- Responsabilidad. - Sólo podrán ser sancionadas por los actos u omisiones que se consideren

infracciones, las personas naturales o jurídicas que resulten responsables de los mismos.

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

CAPITULO III DE LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES

Artículo. 156.- De las infracciones de las personas beneficiarias. - Las infracciones son los actos u omisiones cometidos por la persona beneficiaria por incumplimiento de las obligaciones prescritas en Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social. Son Infracciones las siguientes:

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

Artículo. 157.- De las infracciones del constructor / promotor. - Las infracciones son los actos u omisiones cometidos por el constructor / promotor por incumplimiento de las obligaciones prescritas en Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Son Infracciones las siguientes:

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

Artículo. 158.- De las sanciones. - Son sanciones las consecuencias jurídicas previstas en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, por la comisión de una infracción. Las sanciones serán impuestas por la autoridad competente, mediante resolución motivada, en ejercicio de la facultad sancionadora, previa la sustanciación del procedimiento sancionador correspondiente.

Artículo. 159.- Clasificación de las sanciones. - Para efectos de la aplicación del presente instrumento, son sanciones las siguientes:

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

Artículo 160.- Sanciones para las personas Beneficiarias. - Por el cometimiento de infracciones se impondrá a las personas beneficiarias las siguientes sanciones:

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

Artículo 161.- Sanciones para el constructor / promotor. - Por el cometimiento de infracciones se impondrá al constructor / promotor las siguientes sanciones:

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

Artículo 162.- Criterios para aplicar las sanciones. - Las sanciones reguladas en este instrumento deben ser proporcionales al incumplimiento calificado como infracción, por lo que para su aplicación se deben observar al menos los siguientes criterios:

A las personas Beneficiarias:

1. En las causales 1 y 2 de las infracciones se aplicará la devolución del subsidio y la multa correspondiente.
2. En las causales 1 y 4 de las infracciones se aplicará la reversión al constructor / promotor.
3. En las causales 1 y 2 de las infracciones se aplicará la multa.
4. En la causal 3 de las infracciones se aplicará la devolución.

CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 163.- Formas de iniciar el procedimiento. - El procedimiento sancionador se puede iniciar:

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

Artículo 164.- Auto de Inicio. - El procedimiento sancionador comenzará a través del correspondiente auto de inicio, que deberá ser expedido por la autoridad competente o por su delegado.

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

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

Artículo 165.- Impulso de oficio. - El impulso del procedimiento se realizará de oficio, hasta su terminación. Será responsabilidad del Coordinador General Regional o del encargado de la sustanciación, practicar todos los actos que resulten necesarios para el esclarecimiento y resolución sobre los hechos, aun cuando el presunto infractor no realice actuación alguna.

Artículo 166.- De la notificación del acto administrativo de iniciación. - El acto administrativo de inicio deberá ser notificado al presunto infractor a fin de que, en el término de diez (10) días, presente sus alegaciones, aporte documentos o información y solicite la práctica de las diligencias probatorias que estime convenientes.

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

Artículo 167.- De la Sustanciación.- Se inicia con la notificación al presunto infractor; quien podrá dar contestación al auto de inicio, dentro de los términos establecidos para el procedimiento sancionador determinado en el Código Orgánico Administrativo, luego de lo cual; con la contestación o en rebeldía, se continuará con el procedimiento y la evaluación de los medios probatorios constantes en el expediente administrativo; de ser el caso se evacuarán todas las pruebas y se incluirán los resultados de la práctica de pruebas ordenadas; para que una vez concluidas y practicadas todas las pruebas se remita el proyecto de Resolución, en el que se incluirá el respectivo análisis y recomendación, para consideración y suscripción de la Autoridad resolutora.

Artículo 168.- De la Audiencia de sustanciación. - La audiencia de sustanciación se realizará de forma oral en el día y hora señalados en el auto de inicio de la sustanciación del procedimiento. Dicho señalamiento no podrá ser en un tiempo mayor al establecido en el Código Orgánico Administrativo.

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

audiencia sea solicitada por el presunto infractor, la misma será analizada y resuelta por el servidor encargado de sustanciar el procedimiento.

Artículo 169.- Archivo del trámite. - Si de los resultados obtenidos dentro del período de información se determina que no existen elementos para sustanciar uno de los procedimientos sancionadores se archivará el trámite y notificará a los interesados, de lo cual no cabe la interposición de recurso alguno.

Artículo 170.- De la Resolución. - Las resoluciones se emitirán dentro del término previsto en el código orgánico Administrativo, contado desde el día hábil siguiente a la audiencia de sustanciación. Las resoluciones son actos administrativos, por lo que deberán estar debidamente motivadas en derecho, de conformidad con las reglas del debido proceso.

CAPÍTULO V DE LA IMPUGNACIÓN

Artículo 171.- De la Impugnación. - Para la impugnación de las Resoluciones, se actuará acorde a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo y en la Constitución; se actuará según el procedimiento en ellos establecido.

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

Artículo 172.- Términos para la interposición del recurso. - El término para interponer el recurso será de quince días, sin perjuicio de los tiempos establecidos en el código orgánico administrativo, contados a partir de la fecha de notificación con la resolución que se impugna.

Artículo 173.- Trámite del Recurso. - Previo a tramitar el recurso, el Coordinador General Regional, revisará que éste cumpla con los requisitos establecidos en el código orgánico administrativo, y elaborará el informe correspondiente para conocimiento y resolución de la Subsecretaría de Vivienda.

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

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

Artículo 174.- Efectos de la impugnación. - La interposición del recurso suspenderá la ejecución de la resolución recurrida.

Artículo 175.- Notificación. - La Resolución expedida por la Subsecretaría de Vivienda, será notificada al recurrente en la dirección física o electrónica que haya señalado para el efecto.

Artículo 176.- Fin de la vía administrativa. - La resolución que expida la Subsecretaría de Vivienda, en relación al recurso presentado pondrá fin a la vía administrativa, sin perjuicio de que la causa pueda ser ventilada en la vía contencioso- administrativa.

CAPÍTULO VI AUTORIZACIÓN JUDICIAL Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Artículo 177.- De la autorización judicial.- En caso que la resolución disponga la reversión de la vivienda, y el infractor no haya dado cumplimiento con la misma, dentro de los posteriores 15 días de la ejecutoriedad de la resolución que pone fin a la vía administrativa; el Procurador Judicial del ente rector de hábitat y vivienda o su delegado, al amparo de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, solicitará la autorización para proceder con el desalojo de la vivienda al juez competente.

Artículo 178. Prohibición de enajenar para los beneficiarios de subsidios. - Los beneficiarios de cualquiera de los subsidios contemplados en esta Ley no podrán enajenar la vivienda en al menos diez (10) años contados desde la transferencia de dominio, circunstancia que deberá constar en forma expresa en el título de propiedad que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificado de Propiedad, Gravamen, Historia de Dominio (Registro de la Propiedad) Resolución de Adjudicación (Subsecretaría de Tierras, IERAC, INDA, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de Vivienda, MIDUVI, MAG, GAD parroquial, municipal, provincial, Función Judicial (procesos judiciales),

escrituras de derechos posesorios o similares, certificado de posesión emitido por el GAD municipal; así también, se podrá considerar como documento habilitante, la presentación de la certificación de posesión emitida por el dirigente de la comunidad, cuando el terreno sea comunitario y/o asociativo.

NOVENA. - No se podrá calificar como beneficiarios de subsidios e incentivos a 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 a su vez sean reubicados conforme sea el caso.

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

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

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

DÉCIMA TERCERA. - El ente rector de hábitat y vivienda coordinará, en los casos que sea necesario, con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, para la implementación de planes, programas y proyectos de vivienda de interés social.

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

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

Una vez que el promotor/constructor reporte que ha terminado el total de la obra del proyecto, deberá remitir a la autoridad, por el medio que esta determine, cualquiera de los siguientes medios de acreditación: (i) el certificado de conformidad previsto en la normativa local; (ii) un informe pericial de un perito calificado por un órgano entidad de control; o, (iii) la práctica de una diligencia notarial de la que se desprenda el hecho de que la obra del proyecto se encuentra totalmente construida. La autoridad otorgará un certificado de constancia para uso del promotor/constructor.

DÉCIMA SEXTA. – En caso de emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, el ente rector de hábitat y vivienda actuará conforme las disposiciones emitidas por el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional, provincial y cantonal o quien haga sus veces, como la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo y su Reglamento

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

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Subsecretaría de Vivienda, en el término de treinta (30) 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 el reglamento que contemple el procedimiento para la entrega del subsidio parcial de manera anticipada, el reglamento para la entrega del subsidio parcial con vivienda de interés social totalmente terminadas y en condiciones de habitabilidad, sea en proyectos urbanizados por el promotor/constructor, empresas públicas, del Estado como en terrenos propio del beneficiario, como el instructivo para la presentación de documentación que permita verificar la terminación del proyecto de vivienda de interés social y los promotores/constructores obtengan el certificado de constancia.

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

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

CUARTA.- Todas las personas que a la fecha de la vigencia de las reformas expedidas a través del ACUERDO MINISTERIAL N.- 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, es decir, de 14 SBU y 15 SBU, 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 2024.

QUINTA. - Para aquellos casos, que antes de la vigencia de la presente reforma, 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 unidades desconcentradas, 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 Subsecretaría de Vivienda a través de las unidades pertinentes en un plazo de 30 (treinta) 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. - La Subsecretaría de Vivienda a través de la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda

coordinará e impulsará con el sector público y privado programas de educación financiera para el acceso a los programas de vivienda de interés social e interés público que tendrá como objetivo incentivar el ahorro familiar para la adquisición de vivienda de interés social, difundir información sobre los diferentes instrumentos normativos aplicables para el acceso de los subsidio e incentivos, como la socialización de los procedimientos y requisitos, dicho programa podrá hacerse a través de campañas de difusión mediante las plataformas digitales y los demás que se consideren pertinentes.

OCTAVA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizado a nivel nacional en aplicación a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, deberán en un término de 30 días ajustar sus ordenanzas, una vez que esta cartera de Estado suscriba y emita el Reglamento de Mínimos Habitacionales de Vivienda de Interés Social.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. - Deróguense los siguientes acuerdos ministeriales:

Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, de 29 de agosto de 2024.

Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0012-A, de 02 de julio de 2024.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA. – Encárguese a la ejecución del presente Reglamento a las Subsecretaría de Vivienda, Gerencia del Proyecto Emblemático Creamos Vivienda, Coordinaciones Generales Regionales; y, Direcciones de Oficina Técnica y de Prestación de Servicios.

SEGUNDA. – Encárguese de la socialización, difusión del presente instrumento a la Dirección de Comunicación Social; y, del trámite de la publicación en el Registro Oficial del presente acuerdo encárguese 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 28 día(s) del mes de Febrero de dos mil veinticinco.

Documento firmado electrónicamente

SR. ARQ. HUMBERTO APARICIO PLAZA ARGUELLO
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



Firmado electrónicamente por:
HUMBERTO APARICIO
PLAZA ARGUELLO



Abg. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Exts.: 3133 - 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/JVC

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.