

Acuerdo Ministerial No.

031-19

**REGLAMENTO PARA CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS COMO  
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

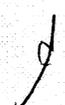
Arquitecto Guido Esteban Macchiavello Almeida  
**MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**CONSIDERANDO:**

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 30, dispone “(...) *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,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 57 numerales 4, 5 y 6; y en los artículos 58 y 59 de la Constitución de la República del Ecuador, se reconocen y garantizan a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblos montubios, los derechos colectivos a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales; y obtener su adjudicación gratuita; y a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras.
- Que,** el artículo 154 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que dentro de las atribuciones de los Ministros de Estado está “(...) *Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera (...).*”
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*”
- Que,** el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone “*el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.*”



**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600  
**www.habitatyvivienda.gob.ec**



- Que,** el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, (...) ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.”*
- Que,** el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo - COA señala que: *“(...) La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley.”*
- Que,** con Decreto Ejecutivo Nro. 3 publicado en el Registro Oficial Nro.1 del 11 de agosto de 1992, se crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Que,** al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, le corresponde definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y desarrollo urbano, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 154 numeral 1, 226, 261 numeral 6, y 375 numerales 1, 2, 3, 4 y 5 inciso final de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 113, 114, 115 y 116 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, el artículo 71, señala que: *“(...) la redistribución implica la transferencia de dominio de las tierras que han llegado a formar parte de las tierras rurales estatales a cualquier título. No incluye a las tierras rurales estatales que se encuentren en posesión agraria de conformidad con esta Ley.”*, y en el inciso sexto, precisa que *“El ente rector en materia de vivienda y desarrollo urbano y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro de los programas de vivienda social, pueden realizar programas de vivienda rural en tales predios, de conformidad con la normativa vigente.”*
- Que,** el artículo 147 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- 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.*

*El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen*

**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600  
**www.habitatyvivienda.gob.ec**



031-19

*estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.*

*Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”.*

**Que,** el artículo 90 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone: *“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. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”*

**Que,** el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo indica *“(...) La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social(...).”*

**Que,** la producción social de hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, *“que contará con el apoyo del sector público privado”* conforme lo dispone el artículo 88 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

**Que,** la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309, de 21 de agosto de 2018, en sus artículos 31, 32, 33, 34 y 35, señalan que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda debe realizar la calificación de los proyectos de vivienda de interés social y a las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social; estableciendo un procedimiento simplificado para el efecto,

**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
Código postal: 170401 Teléfono: 593-2-298-3600  
[www.habitatyvivienda.gob.ec](http://www.habitatyvivienda.gob.ec)

mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento.

- Que,** el artículo 35, número 9, de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal dispone la incorporación de un nuevo artículo innumerado a continuación del artículo 72 de la Ley de Régimen Tributario Interno, según el cual las sociedades que desarrollen proyectos de construcción de vivienda de interés social en proyectos calificados por parte del ente rector en materia de vivienda, tendrán derecho a la devolución ágil del IVA, pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto, conforme las condiciones, requisitos, procedimientos y límites previstos en el Reglamento a esta Ley, así como en las resoluciones que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas.
- Que,** mediante Resolución del Servicio de Rentas Internas SRI, publicado en el “Registro Oficial No. 354 – Suplemento Miércoles 24 de octubre de 2018”, establece el procedimiento para la devolución del IVA a sociedades y personas naturales que desarrollen proyectos de construcción de viviendas de interés social.
- Que,** mediante Oficio Nro. SENPLADES-2018-1381-OF de fecha 30 de noviembre de 2018, la ex Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, actual Secretaría Técnica Planifica Ecuador, emite el dictamen de prioridad al “Proyecto de Vivienda Casa Para Todos” del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 002-19 de fecha 22 de enero de 2019, publicado en el Registro Oficial Nro. 431 de 19 de febrero de 2019, el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, identifica y declara al “PROYECTO DE VIVIENDA CASA PARA TODOS”, como proyecto emblemático de intervención Nacional.
- Que,** mediante Decreto Nro. 681 de fecha 25 de febrero de 2019, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 460 de 3 de abril de 2019, el señor Presidente Constitucional de la República expide el “**Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la Intervención Emblemática “Casa para Todos”,** el mismo que regula: Artículo 4 “Segmentación de las viviendas de interés social”; Artículo 7 “Características y Valores de las Viviendas con Subsidio Total del Estado”, Artículo 8 “Subsidio Parcial del Estado”, Artículo 9 “Arrendamiento con opción a compra”, Artículo 10 “Crédito Hipotecario con Subsidio Inicial”, Artículo 11 “Crédito Hipotecario con Tasa de Interés Preferencial”, y establece en la Disposición General Séptima: “(...) El ente

**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600  
**www.habitatyvivienda.gob.ec**

rector de Desarrollo Urbano y Vivienda emitirá la normativa necesaria que regule la construcción y aplicación de subsidios e incentivos para las viviendas de interés social, previendo metrajes mínimos que garanticen una vivienda digna y adecuada como política pública para los proyectos de vivienda de interés social”.

**Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 003-19 de fecha 26 de febrero de 2019, publicado en el Registro Oficial Nro. 472 de 22 de abril de 2019, suscrito por el señor Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda esa época, expide el “Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social”.

**Que,** mediante Acuerdo Ministerial No. 004-19 de fecha 26 de febrero de 2019, publicado en el Registro Oficial Nro. 492 de 21 de mayo de 2019 suscrito por el señor Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a esa época, expide el “Reglamento para la Validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Vivienda de Interés Social”.

**Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 015-19 de fecha 15 de mayo de 2019, suscrito por el Señor Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda esa época, expide la “Reforma al Reglamento para la Validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Vivienda de Interés Social, expedido mediante Acuerdo Ministerial No.- 004-19 de fecha 26 de febrero de 2019, que entró en vigencia el 03 de abril de 2019”.

**Que,** el Capítulo VIII del Reglamento a la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 505 de 10 de junio de 2019, mediante el cual el señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, expide el procedimiento para la “Simplificación de trámites relacionados con el derecho a las personas a acceder a una vivienda”.

**Que,** con Decreto Ejecutivo Nro. 818 de fecha 3 de julio del 2019, se designa al arquitecto Guido Esteban Macchiavello Almeida, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 006-19 de fecha 07 de agosto de 2019, publicado en el Registro Oficial Nro. 25 de 26 de Agosto 2019, se expide el “Instructivo para el Procedimiento de Registro de los Proyectos de Vivienda de Interés Social (Vis), y de los Proyectos de Vivienda de Interés Público que Opten por el Beneficio del Crédito Hipotecario con Tasa de Interés Preferencial”.

**Que,** mediante Decreto Ejecutivo Nro. 918 de fecha 29 de octubre de 2019, publicado en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 90 de 28 de noviembre de 2019, el señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, expide las

**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
Código postal: 170401 Teléfono: 593-2-298-3600  
[www.habitatyvivienda.gob.ec](http://www.habitatyvivienda.gob.ec)

031-19-

*“Reformas al Decreto Ejecutivo Nro. 681 de 25 de febrero del 2019, contenido del reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la Intervención Emblemática “Casa para Todos”” el mismo que indica en su disposición final “De la ejecución de este Decreto Ejecutivo, encárguese al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda”.*

**Que,** es necesario que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, actualice la normativa secundaria adecuada al Decreto Nro. 681 de fecha 25 de febrero de 2019, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 460 de 3 de abril de 2019, y su reforma expedida mediante Decreto Ejecutivo Nro. 918 de fecha 29 de octubre de 2019, publicado en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 90 de 28 de noviembre de 2019.

**Que,** mediante memorando No. MIDUVI-SV-2019-2170-M de 5 de diciembre de 2019, la Subsecretaría de Vivienda, remitió al señor Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Acuerdo Ministerial que contiene el “REGLAMENTO PARA CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS COMO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”, y el Informe Técnico de procedencia técnica par la suscripción del referido Acuerdo.

En uso de las facultades previstas en el número 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 47 del Código Orgánico Administrativo COA; y, artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva ERJAFE;

**ACUERDA:**

**EXPEDIR.- REGLAMENTO PARA CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS  
COMO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**CAPÍTULO I  
GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Objeto.-** Establecer los procedimientos para calificación de anteproyectos de Vivienda de Interés Social, en función de los procesos de simplificación que establece la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

**Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.-** Es de aplicación nacional, y está dirigido para personas naturales, jurídicas del sector público, privado, empresas públicas,



**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600  
**www.habitatyvivienda.gob.ec**





031-19-

promotor/constructores y gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

**Artículo 3.- Segmentación de las Viviendas de Interés Social.-** De acuerdo al "REGLAMENTO PARA EL ACCESO A SUBSIDIOS E INCENTIVOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO EN EL MARCO DE LA INTERVENCIÓN EMBLEMÁTICA "CASA PARA TODOS", expedido mediante Decreto Ejecutivo Nro. 681, publicado en el Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 460 de fecha 03 de abril de 2019, y su Reforma emitida mediante Decreto Ejecutivo Nro. 918 publicado en el Registro Oficial Primer Suplemento No. 90 de fecha 28 de noviembre de 2019, a continuación se establecen los parámetros de dimensionamiento y características para cada segmento de vivienda. Cabe indicar que como estipulan los Decretos Ejecutivos citados, el valor de las viviendas en terreno propiedad del Estado ecuatoriano o en terreno de propiedad del promotor/constructor, incluyen las obras de Urbanización y el valor del terreno.

**3.1.- Primer Segmento.- Vivienda de interés social con subsidio total del Estado.-** Comprende las Tipologías de Vivienda, de acuerdo a lo siguiente:

**3.1.1.- Unifamiliar en Terreno Propio del beneficiario dos dormitorios (34.26 SBU).-** Vivienda de dos dormitorios en un área habitable mínima de 50 m<sup>2</sup>, entendida por una solución habitacional, la misma que será construida en el terreno de propiedad del beneficiario. Cuyo diseño prevé la disposición de espacios para dos dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y área de lavado y secado con tendedero de ropa.

**3.1.2.- Unifamiliar en Terreno Propio del beneficiario tres dormitorios (41.12 SBU).-** Vivienda de tres dormitorios en un área habitable mínima de 57 m<sup>2</sup>, entendida por una solución habitacional, la misma que será construida en el terreno de propiedad del beneficiario. Cuyo diseño prevé la disposición de espacios para tres dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y área de lavado y secado con tendedero de ropa.

**3.1.3.- Unifamiliar en Terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o propiedad del promotor/constructor de tres dormitorios (57.56 SBU).-** Vivienda de tres dormitorios en un área habitable mínima de 57 m<sup>2</sup>, entendida por una solución habitacional, la misma que será construida en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o propiedad del promotor/constructor. Cuyo diseño prevé la disposición de espacios para tres dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y área de lavado y secado con tendedero de ropa.

**3.1.4.- Multifamiliar en Terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o propiedad del promotor/constructor de tres dormitorios (57.56 SBU).-** Vivienda de tres dormitorios en un área habitable mínima de 57 m<sup>2</sup>, entendida por un conjunto de departamentos que conforman una unidad multifamiliar, la misma que será construida en terreno de

**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.

Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)

**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600

**www.habitatyvivienda.gob.ec**

propiedad del Estado ecuatoriano o privado. El diseño de cada departamento, prevé la disposición de espacios para tres dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y área de lavado y secado con tendedero de ropa.

**3.2.- Segundo Segmento.- Vivienda de interés social con subsidio parcial del Estado.-** Comprende Tipologías de Vivienda, enmarcado en los siguientes parámetros:

**3.2.1.- Multifamiliar en Terrenos del Estado o propiedad del promotor/constructor, modalidad de arrendamiento con opción a compra (hasta 57.56 SBU).-** Entendido por un conjunto de departamentos que conforman una unidad multifamiliar, la misma que será construida en terrenos del Estado o privado.

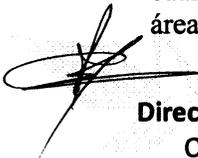
El diseño de cada departamento, prevé la disposición de espacios desde tres dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y área de lavado y secado con tendedero de ropa, en un área habitable mínima de 57 m<sup>2</sup>.

**3.2.2.- Multifamiliar y Unifamiliar en Terrenos del Estado ecuatoriano, terreno de propiedad del beneficiario o en terreno del promotor/constructor, modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que podrá tener tasa de interés preferencial (57.56 hasta 101.52 SBU).-** Entendido por una solución habitacional, la misma que podrá ser construida en terrenos del Estado ecuatoriano, terreno de propiedad del beneficiario o en terreno del promotor/constructor.

Cuyo diseño prevé la disposición de espacios desde dos dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y área de lavado y secado, en un área habitable mínima de 50 m<sup>2</sup>; y/o desde tres dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y área de lavado y secado con tendedero de ropa, en un área habitable mínima de 57 m<sup>2</sup>.

**3.3 Tercer Segmento (101.53 hasta 177.66 SBU).- Vivienda de interés social con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario.-** Comprende Tipologías de Vivienda, enmarcadas en los siguientes parámetros:

**3.3.1.- Unifamiliar en Terrenos del Estado ecuatoriano, terreno de propiedad del beneficiario o en terreno del promotor/constructor.-** Entendido por una solución habitacional, la misma que podrá ser construida en terrenos del Estado ecuatoriano, terreno de propiedad del beneficiario o en terreno del promotor/constructor. Cuyo diseño prevé la disposición de espacios desde dos dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño, medio baño adicional y área de lavado y secado; en un área habitable mínima de 57 m<sup>2</sup>.



**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600  
**www.habitatyvivienda.gob.ec**

**3.3.2.- Multifamiliar en Terrenos del Estado ecuatoriano, terreno de propiedad del beneficiario o en terreno del promotor/constructor.-** Entendido por un conjunto de departamentos que conforman una unidad multifamiliar, la misma que podrá ser construida en terrenos del Estado ecuatoriano, terreno de propiedad del beneficiario o en terreno del promotor/constructor. El diseño de cada departamento, prevé la disposición de espacios desde dos dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño, medio baño o baño completo adicional y área de lavado y secado; en un área habitable mínima de 57 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO II DEL PROCESO INTERNO DE CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS COMO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 4.- Documentos Habilitantes.-** El promotor/constructor deberá dar estricto cumplimiento a lo estipulado en las Leyes y Reglamentos vigentes para el efecto, y presentar los siguientes documentos, en original:

1. Certificado de Registro de promotor/constructor (ver anexo en “Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social”).
2. Certificado de aprobación de anteproyecto, otorgado por el gobierno autónomo municipal o metropolitano correspondiente, el cual deberá ser emitido con sellos oficiales y estar suscrito por el técnico y la autoridad competente (**Incluir Anexo 1**).
3. Ficha única declarativa para calificación de anteproyecto como vivienda de interés social, la cual deberá estar suscrita por el promotor/constructor (**Anexo 2**), documento a ser descargado del sitio web del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI: [www.habitatyvivienda.gob.ec](http://www.habitatyvivienda.gob.ec)).

Los documentos habilitantes deberán ser presentados en la recepción de documentación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI Matriz ciudad de Quito, para ser revisados y una vez que cumplan con los requisitos establecidos, se procederá a “*calificarlo como vivienda de interés social*”, por parte de la Subsecretaría de Vivienda. Cabe mencionar que una vez que se encuentre lista la automatización del proceso en el sistema informático, el ingreso y la obtención de la calificación, se la realizará en línea.

**Artículo 5.- Generalidades.-**

1. Toda la información que se presente, debe mantener correspondencia entre los diferentes documentos del mismo.
2. La/s tipología/s de vivienda deberá/n tomar en cuenta la región en la cual se va a emplazar: Costa, Sierra, Amazonía y Galápagos.

**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600  
[www.habitatyvivienda.gob.ec](http://www.habitatyvivienda.gob.ec)

039-19-

3. Todas las soluciones habitacionales, cumplirán con la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC y Normas Técnicas INEN pertinentes, como responsabilidad de los promotores/constructores, las mismas que deberán ser verificadas por el gobierno autónomo municipal o descentralizado correspondiente, previo a emitir el certificado de aprobación del anteproyecto.
4. En el caso de que en el Anteproyecto existieren beneficiarios con discapacidad, la vivienda deberá considerar lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC de Accesibilidad al Medio Físico (NEC-HS-AU).
5. El anteproyecto o la etapa a calificar, debe ser en su totalidad vivienda de interés social.
6. El promotor/constructor debe comprometerse a que la/s tipología/s de viviendas sean totalmente terminadas y estar completamente en condiciones de habitabilidad. La vivienda deberá contar con todos los acabados tanto externos como internos en toda la vivienda, así como también la colocación de todas las puertas (internas y externas) de las viviendas, piezas sanitarias con sus respectivos accesorios, mesón de cocina que incluya fregadero con sus respectivos accesorios, lavandería con sus respectivos accesorios.
7. El MIDUVI verificará que los valores de las viviendas de interés social, se encuentren dentro de los rangos establecidos en el Decreto Ejecutivo 681 de 25 de febrero de 2019 y sus reformas.
8. Esta Cartera de Estado no efectúa la revisión del presupuesto, ni de los valores presentados, ni ingenierías o planos estructurales enfatizando la caracterización estructural; por lo cual toda la documentación ingresada para el presente proceso, son absoluta y exclusiva responsabilidad del promotor/constructor.

**Artículo 6.- Validación del Anteproyecto como Vivienda de Interés Social.-** Para efectos de la Validación, se considerará además de la aprobación del anteproyecto emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, lo descrito en la Ficha Única Declarativa, conforme lo establecido en el Artículo 3 del presente Reglamento, lo cual se cita a continuación:

1. Segmento/s destinado/s de vivienda de interés social.
2. Área mínima y número de dormitorios mínimos, conforme al segmento destinado.
3. Cumplimiento de los ambientes mínimos requeridos en la vivienda de interés social, conforme al segmento destinado (sala, comedor, cocina, etc.).
4. Valor de venta de la unidad de vivienda, conforme al segmento destinado.
5. Para Anteproyectos del primer segmento, a más de los presentes requisitos, deberán cumplir con los Lineamientos Arquitectónicos y Urbanísticos (**Anexo 4**).

  
**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600  
**www.habitatyvivienda.gob.ec**



031 - 19 -

En caso de que el anteproyecto no cumpla con los requisitos mínimos establecidos, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI, no emitirá el Certificado en mención, sin perjuicio de que el promotor/constructor pueda realizar los cambios correspondientes y una vez subsanados, presentar nuevamente su solicitud.

Para los incentivos de vivienda que requieran validación de tipologías (únicamente para vivienda nueva), se registrarán a lo establecido en el presente documento y el "Reglamento para los incentivos en vivienda de interés social"; sin embargo, cabe mencionar que para este caso, el presupuesto no será revisado y/o aprobado en la fase de validación de tipologías de vivienda, ya que su aprobación estará sujeta a la disponibilidad presupuestaria y deberá ser presentado por la unidad correspondiente, conforme lo estipula el "Reglamento para los incentivos en vivienda de interés social" vigente, y no formará parte de la validación de la tipología en mención.

La Validación del Anteproyecto como Vivienda de Interés Social; en ningún concepto sustituye permisos, aprobaciones de planos, autorizaciones de algún tipo de trabajo o construcción, no autoriza ni revisa costos del proyecto, ni los valores presentados, ni ingenierías o planos estructurales enfatizando la caracterización estructural, ni constituye título legal alguno, ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio, ni compromiso alguno de aportación o devolución de recursos, ni garantiza la culminación del proyecto, ni es vinculante hacia proceso alguno de contratación o construcción, no podrá solicitar devolución del IVA, ni realizar cobro o recaudación de anticipos de ningún tipo a potenciales beneficiarios; puntualmente establecerá el cumplimiento de las condiciones descritas en el Capítulo II del presente Reglamento.

Los diseños arquitectónicos y toda la información de la documentación habilitante, serán de estricta responsabilidad del profesional que los haya suscrito, conjuntamente con el promotor/constructor que ingresa el proceso, y el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que los aprueba.

**Artículo 7.- Calificación del Anteproyecto como Vivienda de interés social.-** Para que un anteproyecto sea calificado como de vivienda de interés social en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el mismo, deberá cumplir con lo descrito en este capítulo; para lo cual, se emitirá el Informe Técnico de Validación del Anteproyecto como Vivienda de Interés Social, el cual incluirá la Validación de la/s tipología/s de vivienda.

El ente rector de hábitat y vivienda, procederá a calificar hasta el término establecido en la Ley vigente que norme la calificación de proyectos de vivienda de interés social.

La calificación del anteproyecto como de vivienda de interés social, en ningún concepto sustituye permisos, aprobaciones de planos, autorizaciones de algún tipo de trabajo o construcción, no autoriza ni revisa costos del proyecto, ni los valores presentados, ni ingenierías o planos estructurales enfatizando la caracterización estructural, ni

**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600  
**www.habitatyvivienda.gob.ec**

constituye título legal alguno, ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio, ni compromiso alguno de aportación o devolución de recursos, ni garantiza la culminación del proyecto, ni es vinculante hacia proceso alguno de contratación o construcción, no podrá solicitar devolución del IVA, ni realizar cobro o recaudación de anticipos de ningún tipo a potenciales beneficiarios; puntualmente establecerá el cumplimiento de las condiciones descritas en el Capítulo II del presente Reglamento.

La Subsecretaría de Vivienda en base a informe/s interno/s de validación de anteproyecto como vivienda de interés social, otorgará el “*Certificado de Calificación del Anteproyecto como de Vivienda de Interés Social*” (Anexo 3).

Una vez emitido y registrado el “*Certificado de Calificación del Anteproyecto como Vivienda de Interés Social*”; en estado de “**Anteproyecto Calificado**”, se le comunicará al promotor/constructor a través del sistema de gestión documental electrónica, y al correo electrónico registrado en los documentos habilitantes, con copia al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente en el cual se tiene planificado ejecutar el proyecto.

En el caso que el anteproyecto no sea calificado, se le comunicará al promotor/constructor a través del sistema de gestión documental electrónica, y al correo electrónico registrado en los documentos habilitantes sobre este particular; sin perjuicio de que pueda replantear su petición tomando en consideración las observaciones o causales que puedan ser subsanadas.

### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.-** La Subsecretaría de Vivienda de ser necesario, propondrá a la máxima autoridad del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, las reformas y/o la normativa complementaria que facilite la aplicación del procedimiento de calificación de anteproyectos como de vivienda de interés social y otros relacionados.

**Segunda.-** La validación, administración y archivo de la información o documentación referente a los proyectos de vivienda de interés social en base a los procedimientos establecidos en este reglamento, será responsabilidad de la Subsecretaría de Vivienda.

**Tercera.-** La Subsecretaría de Vivienda, será la instancia técnica que coordine la difusión y ejecución del presente Reglamento.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**Primera.-** Deróguese los Acuerdos Ministeriales 004-19 de fecha 26 de febrero de 2019, 015-19 de fecha 15 de mayo de 2019; y, cualquier norma de igual o menor jerarquía sobre programas o proyectos de vivienda de interés social.

**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600  
**www.habitatyvivienda.gob.ec**

031 - 19 -

### DISPOSICIÓN FINAL

El presente acuerdo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, regirá a partir de su suscripción.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- Dado y firmado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los

2019 DIC 05

  
  
Arq. Guido Esteban Macchiavello Almeida  
**MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA** 

	Nombre	Fecha	firma
Elaborado	Ab. Ivonne Alvarez	5-12-2019	
Revisado	Dra. Martha Hidalgo	5-12-2019	
Aprobado	Abg. Juan Carlos Rivadeneira	5-12-2019	



031 - 19 -

**ANEXOS**

- Anexo 1. Anexo al Certificado de aprobación de anteproyecto, por parte del gobierno autónomo descentralizado correspondiente.
- Anexo 2. Ficha única declarativa para calificación de anteproyecto como vivienda de interés social.
- Anexo 3. “Certificado de Calificación del Anteproyecto como Vivienda de Interés Social”.
- Anexo 4. Lineamientos Arquitectónicos y Urbanísticos para primer Segmento.

# MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

ANEXO AL CERTIFICADO DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO



CIUDAD:

día	mes	año

Señor.

Promotor/Constructor

"Representante Empresa"

RUC:

Presente

031 - 19 -

De mi consideración:

Una vez realizada la revisión de los documentos y planos presentados, se concluye que el Anteproyecto "....." ha cumplido con los requisitos establecidos por este Gobierno Autónomo Descentralizado, las normas NEC e INEN correspondientes, e incluye lo estipulado en el Capítulo II del Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social y la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, mediante la cual indica que "(...) deberá considerar dentro de su diseño, la accesibilidad universal"; por lo cual, se procede a emitir el Certificado de Aprobación de Planos Arquitectónicos, cuya descripción se encuentra a continuación:

Nro. DE INFORME PREVIO	NRO. DE REGISTRO O IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	COORDENADAS DEL TERRENO	AREA DEL TERRENO

NOMBRE DEL PROYECTO	CÓDIGO DE APROBACIÓN	PROVINCIA	CANTÓN
PARROQUIA	SECTOR	DIRECCIÓN	

Región (costa, sierra, amazónica, insular):

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA (unifamiliar, multifamiliar, otros)	ESPACIOS DE LA VIVIENDA POR TIPOLOGÍA					ÁREA POR UNIDAD DE VIVIENDA (m <sup>2</sup> )	NRO. DE VIVIENDAS
	Sala, comedor, cocina (SI/No)	Nro. de dormitorios	Nro. de baños completos	Nro. de medios baños	Área de lavado y secado con tendedero (SI/No)		
<b>TOTAL</b>							<b>0</b>

Equipamiento con el que cuenta el Anteproyecto:

¿Considera en el diseño del espacio público la accesibilidad universal? SI  NO

**Nota: Únicamente si el anteproyecto considera dentro del diseño del espacio público la accesibilidad universal, podrá aplicar a la calificación de anteproyecto como de vivienda de interés social.**

Nombres y apellidos completos: .....

Cedula de identidad: .....

Cargo: .....

Area: .....

Firma:	Sello municipal

MINISTERIO DE  
**DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**



EL  
GOB  
DE T

Firma: *Toda una Vida*

Nombres y apellidos completos.....

Cedula de identidad:.....

Cargo:..... |

Área:.....

031-19

--	--

# MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



031-19-

## FICHA UNICA DECLARATIVA PARA CALIFICACION DE ANTEPROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ANEXO 2

día mes año

### A. DATOS DEL PROMOTOR / CONSTRUCTOR

RUC:				Tipo de Contribuyente	
Nombre o Razón Social:					
Objeto Social:					
Provincia:		Cantón:		Parroquia:	
Dirección:					
Correo Electrónico:				Correo Electrónico 2:	
Celular:				Teléfono 2:	
Representante Legal:				No. Cédula Representante Legal:	

¿Considera en el diseño del espacio público la accesibilidad universal?  SI  NO

Nota: Únicamente si el anteproyecto considera dentro del diseño del espacio público la accesibilidad universal, podrá aplicar a la calificación de anteproyecto como de vivienda de interés social.

### B. DATOS DEL PROYECTO

Nombre del Proyecto:				Provincia:	
Cantón:		Parroquia:		Sector Referencial:	
Calle Principal:				Calle Secundaria:	
Coordenadas para georreferenciación - Datum WGS84:					
X (mt):				Y (mt):	

MAPA / CROQUIS DE UBICACIÓN DEL PROYECTO

FOTOS DEL TERRENO

### C. DATOS GENERALES DEL PREDIO

Nro. De Informe Previo:		Fecha de Informe	
Área (m2):		COS PB %:	
Propiedad (pública, privada, comunal):		COS Total %:	
Titular de Dominio:		Uso Principal del Suelo:	

Indicar si / no el predio está ubicado en zona de riesgo no mitigable :

### D. SERVICIOS BÁSICOS Y ACCESIBILIDAD AL PREDIO

SERVICIOS    DISPONIBILIDAD    FACTIBILIDAD

(SI/NO)

*A*

*[Handwritten signature]*



MINISTERIO DE  
DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



FICHA UNICA DECLARATIVA PARA CALIFICACION DE ANTEPROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ANEXO 2

\*En el MIDUVI, el proceso para calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social es totalmente gratuito; incluido los insumos y documentos anexos institucionales.  
\*El ingreso de la documentación se la realizará únicamente en la recepción de documentación del MIDUVI Matriz ciudad de Quito, en documentación física y archivo digital.  
\*Los formularios, cálculos, diseños, planos y demás documentación son de estricta responsabilidad del promotor/constructor.  
\*En caso de que el MIDUVI o el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano dentro de la información y/o documentación habilitantes detectaran anomalías, inconsistencias o falsedad; se procederá a notificar a los órganos de control y judicial pertinentes para que establezcan responsabilidades civiles o penales.

# MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN DE "ANTEPROYECTO COMO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL"



ANEXO 3

CIUDAD: \_\_\_\_\_

día	mes	año

Señor: \_\_\_\_\_  
 Promotor/Constructor  
 "Representante Empresa" \_\_\_\_\_  
 RUC: \_\_\_\_\_  
 Presente

031-19-

De mi consideración:

Una vez que mediante memorando Nro. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, la Dirección de Regulación de Vivienda ha validado la documentación presentada mediante Ficha Única con Número de trámite \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, se concluye que el Anteproyecto "\_\_\_\_\_ " ha cumplido con los requisitos establecidos en el Reglamento para Calificación de Anteproyectos como Vivienda de Interés Social. En tal virtud el MIDUVI emite la "Certificación de Anteproyecto como de Vivienda de Interés Social", con código \_\_\_\_\_, del promotor/constructor \_\_\_\_\_ con RUC \_\_\_\_\_, cuya descripción se encuentra a continuación:

Nro. DE REGISTRO O IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	COORDENADAS DEL TERRENO	AREA DEL TERRENO	REGIÓN (costa, sierra, amazónica, insular)

NOMBRE DEL PROYECTO	CÓD. DE ANTEPROYECTO	PROVINCIA	CANTÓN
PARROQUIA	SECTOR	DIRECCIÓN	

CÓDIGO DE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA (unifamiliar, multifamiliar, otros)	ESPACIOS DE LA VIVIENDA POR TIPOLOGÍA					SEGMENTO/S DESTINADO/S	ÁREA POR UNIDAD DE VIVIENDA (m2)	PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA	NRO. DE VIVIENDAS	PRECIO DE VENTA TOTAL
		Sala, comedor, cocina (SI/No)	Nro. de dormitorios	Nro. de baños completos	Nro. de medios baños	Área de lavado y secado con tendedero (SI/No)					
											\$ -
											\$ -
											\$ -
											\$ -
<b>TOTALES</b>										0	\$ -

El "Certificado de Calificación de Anteproyecto de Vivienda de Interés Social", no exime al promotor/constructor de su responsabilidad en el cumplimiento de la norma y la obtención de permisos de construcción emitidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado correspondiente.

La información proporcionada por el Gobierno Autónomo Descentralizado \_\_\_\_\_, es de estricta, absoluta y exclusiva responsabilidad del mismo, sobre la veracidad, el cumplimiento de la normativa vigente para el efecto, la consistencia técnica y legal del mismo.

El "Certificado de Calificación del Anteproyecto de Vivienda de Interés Social", se sustenta en la información y documentación habilitante ingresada, los cuales son de estricta, absoluta y exclusiva responsabilidad del promotor /constructor \_\_\_\_\_, sobre la veracidad y consistencia técnica, económica y legal del mismo. Cabe recalcar que esta Cartera de Estado no efectúa la revisión del presupuesto, ni de los valores presentados, ya que son de absoluta y exclusiva responsabilidad del promotor /constructor.

El "Certificado de Calificación del Anteproyecto de Vivienda de Interés Social" en ningún concepto sustituye permisos, aprobaciones de planos, autorizaciones de algún tipo de trabajo o construcción, no autoriza ni revisa costos del proyecto, ni los valores presentados, ni ingenierías o planos estructurales enfatizando la caracterización estructural, ni constituye título legal alguno, ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio, ni compromiso alguno de aportación o devolución de recursos, ni garantiza la culminación del proyecto, ni es vinculante hacia proceso alguno de contratación o construcción, no podrá solicitar devolución del IVA, ni realizar cobro o recaudación de anticipos de ningún tipo a potenciales beneficiarios; puntualmente establece el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y espacialidad, conforme a los Reglamentos vigentes para Vivienda de Interés Social, expedidos por el MIDUVI.

Con la emisión de este certificado, el MIDUVI ha realizado la comprobación de que el Anteproyecto cumple con la documentación establecida para este objeto, mas no en análisis y validación en el desarrollo técnico de estos documentos; cumpliendo así su calidad de ente rector en materia de hábitat y vivienda y el procedimiento simplificado de calificación de proyectos de vivienda de interés social. La Calificación del Anteproyecto, se ha realizado dentro del plazo estipulado en el "Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social", en cuyo Artículo 10 Proceso de Calificación Anteproyecto en el MIDUVI, establece que el mismo se realizará dentro del término de hasta 10 días. Por otra parte, cualquier cambio, adulteración y/o mal uso de esta información, será de absoluta responsabilidad del promotor/constructor \_\_\_\_\_.

\*En caso de que el MIDUVI o el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano dentro de la información y/o documentación habilitantes detectaran anomalías, inconsistencias o falsedad; se procederá a notificar a los órganos de control y judicial pertinentes para que establezcan responsabilidades administrativas, civiles o penales.

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
 SUBSECRETARIO DE VIVIENDA

NOMBRE:

ANEXO 4

031-19

**LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS PARA  
VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO – SUBSIDIO  
TOTAL DEL ESTADO**

1. **Requisitos.-** Para los anteproyectos del Primer Segmento correspondientes a viviendas con subsidio total del Estado, contendrá los siguientes documentos técnicos:

- Planos Arquitectónicos con cuadro de áreas:
  - Plantas arquitectónicas
  - Planta de Cubierta
  - Cortes (al menos 2)
  - Fachadas
- Planos Arquitectónicos de acabados con su respectivo cuadro de detalle, por tipología de vivienda
  - Acabados de pisos, paredes, entre pisos (de ser el caso), cubierta y tratamiento de fachadas.
- Archivo digital de todos los documentos antes mencionados en CD.

Todos los planos deben contar con la firma, número de registro del SENESCYT y número de cédula del profesional competente.

**1.1 Formatos e Información.-**

- El anteproyecto se debe entregar en físico (formato A1) y digital. En el digital debe constar los formatos originales de los documentos, es decir .dwg, .docx, .xlsx, etc. Los archivos se solicitan en versión 2010 o inferior. Deberán incluir en el archivo digital, el escaneado en PDF de todos los documentos que incorporen la firma de responsabilidad del profesional competente.
- Todos los planos deberán estar en una escala gráfica adecuada para su fácil lectura. Adicionalmente, se debe verificar que las letras y números, guarden proporción con la escala del dibujo y ser presentados en base a criterios de dibujo técnico, dimensionamiento, tipo de línea, entre otros.

**1.2 Generalidades.-**

**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600  
**www.habitatyvivienda.gob.ec**

031-19-

- Toda la información que se presente del anteproyecto, debe mantener correspondencia entre los diferentes documentos del mismo.
  - La/s tipología/s de vivienda deberá/n tomar en cuenta la región en la cual se va a emplazar: Costa, Sierra, Amazonía y Galápagos.
  - Todas las soluciones habitacionales, cumplirán con la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC y Normas Técnicas INEN pertinentes, como responsabilidad de los promotores/constructores, las mismas que deberán ser verificadas por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, previo a emitir el certificado de aprobación del anteproyecto.
  - En el caso de que en el Anteproyecto existieren beneficiarios con discapacidad, la vivienda deberá considerar lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC de Accesibilidad al Medio Físico (NEC-HS-AU).
  - El anteproyecto o la etapa a calificar, debe ser en su totalidad vivienda de interés social.
  - El promotor/constructor debe comprometerse a que la/s tipología/s de viviendas sean totalmente terminadas y estar completamente en condiciones de habitabilidad. La vivienda deberá contar con todos los acabados tanto externos como internos en toda la vivienda, así como también la colocación de todas las puertas (internas y externas) de las viviendas, piezas sanitarias con sus respectivos accesorios, mesón de cocina que incluya fregadero con sus respectivos accesorios, lavandería con sus respectivos accesorios.
  - El MIDUVI verificará que los valores de las viviendas de interés social, se encuentren dentro de los rangos establecidos en el Decreto Ejecutivo 681 de 25 de febrero de 2019 y su reforma.
  - Esta Cartera de Estado no efectúa la revisión del presupuesto, ni de los valores presentados, ni ingenierías o planos estructurales enfatizando la caracterización estructural; por lo cual toda la documentación ingresada para el presente proceso, son absoluta y exclusiva responsabilidad del promotor/constructor.
- 2. Lineamientos de Tipologías.-** Para efectos de la calificación como vivienda de interés social, a más de lo estipulado en el “Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos como Vivienda de Interés Social”, se tomará en cuenta lo siguiente:
- En caso de las tipologías de vivienda en la región Costa, Amazonía y Galápagos se deberá colocar malla mosquitera en las ventanas.

**Dirección:** Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social. Av.  
Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (piso 4)  
**Código postal:** 170401 **Teléfono:** 593-2-298-3600  
**www.habitatyvivienda.gob.ec**



031-19-

- Todas las soluciones habitacionales, cumplirán con la Normativa local vigente, Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC y Normas Técnicas INEN pertinentes, como responsabilidad de los promotores/constructores.
  - El área de cocina deberá contar con espacio para refrigeradora, mesón de cocina donde se ubique el lavaplatos, espacio para manipulación de alimentos y para colocar como mínimo un electrodoméstico y cocina.
  - Las viviendas tendrán lavanderías y tendederos de ropa.
  - Únicamente las soluciones habitacionales en planta baja, deberán tener rampa cuando exista desnivel o en caso de conexión con el espacio público.
  - En departamentos de unidades multifamiliares de cinco pisos o más, se debe incorporar ascensor, conforme NTE INEN.
- 3. Lineamientos urbanísticos.-** Para efectos de calificación de vivienda de interés social, a más de lo estipulado en el “Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos como Vivienda de Interés Social”, se tomará en cuenta lo siguiente:
- Rampas y vados en circulaciones.
  - Aceras y caminerías comunales, respetando anchos mínimos y pendientes máximas.
  - Plazas de estacionamientos preferenciales, acorde a la correspondiente Ordenanza Municipal o Metropolitana.
  - Emprendimientos desde 21 a 150 unidades de vivienda, tendrán 72 m<sup>2</sup> divididos hasta en 6 módulos. A partir de 151 unidades de vivienda, incluirán un módulo adicional de 12 m<sup>2</sup> por cada 150 unidades de vivienda o fracción.
  - Parques, deberán incluir en sus áreas verdes espacios destinados para la recreación a través de la implementación de juegos infantiles, preferentemente se buscará la centralidad de los mismos. De igual manera, en los proyectos priorizados por el MIDUVI para la implementación de parques inclusivos, se colocarán máquinas biosaludables y juegos inclusivos conforme los lineamientos dados por la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público.