

Acuerdo Ministerial No. 019-20

Arq. 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,** 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.*”
- 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 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 ente rector de hábitat 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, 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*” y su *Reforma*, 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 Ejecutivo Nro. 681 de fecha 25 de febrero de 2019, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 460 de fecha 03 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 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 metrajés mínimos que garanticen una vivienda digna y adecuada como política pública para los proyectos de vivienda de interés social”*.
- 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 03 de julio del 2019, se designa al arquitecto Guido Esteban Macchiavello Almeida, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 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 **“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,** mediante Acuerdo Ministerial No. 030 - 19 de fecha 05 de diciembre de 2019, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expidió el “REGLAMENTO PARA EL PROCESO DE CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL” , que tiene como objetivo establecer los trámites y procedimientos para la calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social.
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial No. 031 - 19 de fecha 05 de diciembre de 2019, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expidió el “REGLAMENTO PARA CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS COMO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”, que tiene como 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.
- 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; a fin de facilitar su aplicación y mejora del proceso; así como, de motivar e impulsar el desarrollo de la construcción de viviendas de interés social, reactivando el mercado inmobiliario, para consolidar la implementación y ejecución de la política pública de vivienda, determinada en el Plan Toda una Vida 2017 - 2021.
- Que,** la Subsecretaría de Vivienda, en el ámbito de atribuciones y responsabilidades determinadas en el Estatuto Orgánico por Procesos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante memorando No. MIDUVI-SV-2020-0749-M de 27 de abril de 2020, remitió a la Coordinación General Jurídica, la propuesta de reforma del Acuerdo Ministerial No. 030-19 de 5 de diciembre de 2019, que contiene el “REGLAMENTO PARA EL PROCESO DE CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”, sus anexos e informe técnico, para la expedición del Acuerdo requerido.

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 REFORMAS AL ACUERDO MINISTERIAL No. 030-19 DE 05 DE DICIEMBRE DE 2019, QUE CONTIENE EL REGLAMENTO PARA EL

PROCESO DE CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Artículo 1.- Sustitúyase el texto de la letra b) del Artículo 3, por el siguiente:

“b) El predio donde se desarrollará el proyecto, debe contar con la disponibilidad o factibilidad de servicios básicos; o, de ser el caso, disponga de un medio de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas servidas, suministro eléctrico, y redes de telecomunicación, validado, aprobado o calificado por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.”

Artículo 2.- Al final del Artículo 4, incorpórese lo siguiente:

“Las empresas públicas ejecutoras, Casa para Todos EP y Ecuador Estratégico EP, luego de haber obtenido el Informe Previo o su equivalente por parte del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, deberán validar en el MIDUVI, el plan masa y la/s tipología/s de vivienda de manera conjunta, conforme a lo estipulado en los “Lineamientos Urbanísticos y Arquitectónicos para Validación del Plan Masa y Tipologías de Vivienda como de Interés Social (Lineamiento 1).”

Una vez obtenida la validación mencionada por parte del MIDUVI, el promotor/constructor continuará con el trámite de obtención del Certificado de Aprobación de Anteproyecto o su equivalente, en el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente; y, con las fases siguientes del proceso establecido en el Acuerdo Ministerial Nro. 030-19 y la presente reforma.”

Artículo 3.- Sustitúyase el primer inciso del Artículo 5, por el siguiente:

“Artículo 5.- Certificado de aprobación de Anteproyecto o su equivalente.- El promotor/constructor solicitará el Certificado de aprobación de Anteproyecto o su equivalente, al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente y anexará a su pedido el Informe Previo o su equivalente, la disponibilidad o factibilidad de servicios básicos; o, que el anteproyecto dispone de un medio de abastecimiento de agua potable, de evacuación de aguas servidas, suministro eléctrico, y redes de telecomunicación; y, el Certificado de que el predio no se encuentra en zona de riesgo no mitigable; los mismos que deberán ser emitidos con sellos oficiales y estar debidamente suscritos por la autoridad competente.”

Artículo 4.- A continuación del inciso 3 del Artículo 5, incorpórese lo siguiente:

“De igual manera, una vez emitido el Certificado de Aprobación de Anteproyecto o su equivalente y el Anexo del Certificado de Aprobación de Anteproyecto o su equivalente (Anexo 1) por parte del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, se entenderá que el anteproyecto tiene disponibilidad o factibilidad de servicios básicos; o, de ser el caso, que cuenta con un medio de abastecimiento de agua potable, de evacuación de aguas, suministro eléctrico, y redes de telecomunicación; y, que el predio no se encuentra en una zona de riesgo no mitigable.”

Cabe mencionar que la aprobación del anteproyecto es de la propuesta habitacional integral, es decir, incluye urbanización y vivienda.”

Artículo 5.- A continuación del inciso 6 del Artículo 8, incorpórese lo siguiente:

“Cabe indicar que el anexo a la licencia de construcción, deberá estar suscrito por el técnico y la autoridad competente del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.”

Artículo 6.- Sustitúyase el texto del numeral 1 del Artículo 9, por el siguiente:

“1. Solicitud del promotor/constructor para la obtención de permisos, que incluya el precio de cada unidad de vivienda y el total de venta del proyecto de vivienda de interés social (Anexo 4).”

Artículo 7.- Elimínese el texto de los numerales 8, 9 y 10 del Artículo 9.

Artículo 8.- Sustitúyase el primer inciso del Artículo 10, por los siguientes incisos:

“Artículo 10.- Proceso en el MIDUVI de Registro de la Calificación de Proyectos.- El MIDUVI, en cumplimiento a lo establecido en el Decreto Ejecutivo Nro. 681 y su reforma expedida mediante Decreto Ejecutivo Nro. 918, mediante el cual indica que “Debe registrarse la información en el sistema informático interconectado (SIIDUVI), bajo el procedimiento que el ente rector de desarrollo urbano y vivienda determine para el efecto”; por lo cual, una vez cumplidos los procedimientos y requisitos establecidos en el capítulo II del Acuerdo Ministerial del Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social y su reforma, el promotor/constructor solicitará por escrito al MIDUVI el Registro del Proyecto de Vivienda de Interés Social indicando el precio de venta de la unidad de vivienda, el precio de venta total del proyecto y el presupuesto total de la obra (valor total obtenido del análisis de costos directamente atribuibles al proyecto objeto de devolución de IVA); conforme a “Ficha Única Declarativa para Registro del Proyecto de Vivienda de Interés Social” (Anexo 6).

A la solicitud, se debe adjuntar la licencia de construcción emitida por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano con su respectivo Anexo (Anexo 5) suscritos por técnico y autoridad competente, y el Cronograma valorado del proyecto con la fecha de inicio de obra, contando con una adecuada planificación y control de Gestión de Riesgos. De igual manera, el promotor / constructor, utilizará la gestión de riesgos como un proceso continuo a lo largo de todo el ciclo de vida del proyecto.

La información proporcionada debe mantener correspondencia entre sí, y es de exclusiva responsabilidad del promotor/constructor. El MIDUVI no efectúa la revisión de planos, rubros, valores presentados, gestión de riesgos, cronograma de obra, siendo estos de exclusiva responsabilidad del promotor/constructor.

Una vez que se ha verificado el cumplimiento de los requisitos, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, procederá a “Registrar la calificación del proyecto de vivienda de interés social” (Anexo 7). Cabe mencionar que cuando se encuentre lista la automatización del proceso en el sistema informático, el ingreso y la obtención del registro, se lo realizará en línea.”

Artículo 9.- A continuación de la Disposición General Séptima, incorpórense las siguientes Disposiciones Generales:

“Octava. - La información y aprobaciones emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, son 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.

Novena.- La Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación del MIDUVI, prestará las facilidades para la conformación del aplicativo o herramienta informática que se requiera para la ejecución del presente Reglamento, en el SIIDUVI o cualquier otro mecanismo tecnológico que se preste para el efecto, en coordinación con la Subsecretaría de Vivienda, el cual permitirá la automatización del proceso, tanto en el ingreso de documentos por parte del promotor/constructor, como en la recepción de los mismos, y la obtención de respuesta de la solicitud de validación, calificación y registro, por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.”

Artículo 10.- Actualícense los Anexos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social, e incorpórense el Anexo 7.

Artículo 11.- La Subsecretaría de Vivienda, se encargará de la ejecución del presente Acuerdo Ministerial.

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 2020 MAY 18

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

ANEXOS

- Lineamiento 1. Lineamientos Urbanísticos y Arquitectónicos para Validación de Plan Masa y Tipologías de Viviendas de Interés Social.
- Anexo 1. Anexo al Certificado de aprobación de anteproyecto o su equivalente, por parte del gobierno autónomo descentralizado correspondiente.
- Anexo 2. Certificado de Registro de Promotor/constructor.
- Anexo 3. “Certificado de Calificación del Anteproyecto como Vivienda de Interés Social”.
- Anexo 4. Solicitud de obtención de permisos.
- Anexo 5. Anexo a la Licencia de construcción del "Proyecto vivienda de interés social", por parte del gobierno autónomo descentralizado correspondiente.
- Anexo 6. Ficha Única Declarativa para Registro del Proyecto de Vivienda de Interés Social.
- Anexo 7. “Registro de calificación de proyecto de vivienda de interés social”.

