

## Acuerdo Ministerial Nro. 017-21

Lcdo. Darío Vicente Herrera Falconez  
**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 numeral 1 del artículo 154 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 señala: “*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 señala: “(...) *La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley.*”
- Que,** el artículo 147 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “*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 georeferenciado 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*

### Acuerdo Ministerial Nro. 017-21

*instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar."*

- 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,** el artículo 88 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone 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."*
- Que,** el artículo 90 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del 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,** mediante Decreto Ejecutivo Nro. 3 publicado en el Registro Oficial Nro. 1 del 11 de agosto de 1992, se creó el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Cartera de Estado que le corresponde 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 Nro. 681 de 25 de febrero de 2019, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 460 del 03 de abril de 2019 y reformado mediante Decreto Ejecutivo Nro. 918 de 28 de noviembre de 2019, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador expidió 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", que, en sus artículos 4, 7, 8, 9, 10, 11 regula, entre otros asuntos, la segmentación de las viviendas de interés social, las características y valores de las viviendas con subsidio total del Estado, el subsidio parcial del Estado, el arrendamiento con opción a compra, crédito hipotecario con subsidio inicial, crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.
- Que,** el artículo 13 de la norma ibídem dispone que se *"Deberá registrarse la información relevante en el sistema informático interconectado (SIIDUVI), bajo el procedimiento que el ente rector de desarrollo urbano y vivienda determine para el efecto."*
- Que,** la Disposición General Séptima de la misma norma señala *"(...) 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,** mediante Decreto Ejecutivo Nro. 918 de 29 de octubre de 2019 publicado en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 90 de 28 de noviembre de 2019, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, expidió las: *"Reformas al Decreto Ejecutivo No. 681 de 25 de febrero*

### Acuerdo Ministerial Nro. 017-21

*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 Decreto Ejecutivo Nro.1017 de 16 de marzo de 2020 publicado en el Registro Oficial Edición Constitucional Nro. 41 de 14 de abril de 2020, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador declaró el estado de excepción por la emergencia sanitaria en el país a causa de la pandemia a nivel mundial por el virus Sars Cov-2, causante de COVID 19.
- Que,** mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1074 de 15 de junio de 2020 publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 225 de 16 de junio de 2020, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional.
- Que,** mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1126 del 14 de agosto de 2020 publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 279 de 1 de septiembre de 2020, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, renovó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, y en el artículo 9 dispuso que *"El estado de excepción regirá durante treinta días a partir de la suscripción de este Decreto Ejecutivo."*
- Que,** mediante Decreto Ejecutivo Nro. 19 de 24 de mayo de 2021 el Presidente Constitucional de la República designó al señor Darío Vicente Herrera Falconez como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Que,** mediante Resolución Nro. 045-2015-F de 05 de marzo de 2015 publicada en el Registro Oficial Nro. 484 de 21 de abril de 2015, la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera expidió las políticas para el financiamiento de viviendas.
- Que,** mediante Resolución Nro. 502-2019-F de 01 de marzo de 2019 publicada en el Registro Oficial Nro. 457 de 29 de marzo de 2019, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera resolvió: *"incorporar como Capítulo XII "Norma para el financiamiento de vivienda de interés social e interés público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario, y entidades del sector público no financiero", reenumerando los capítulos siguientes, en el Título II "Sistema Financiero Nacional", del libro I "Sistema Monetario y Financiero" de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera."*
- Que,** mediante Resolución Nro. 507-2019-F de 03 de abril de 2019 publicada en el Registro Oficial Nro. 486 de 13 de mayo de 2019, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera resolvió: *"Modificar el Capítulo XII "Norma para el financiamiento de vivienda de interés social e interés público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario, y entidades del sector público no financiero", reenumerado los capítulos siguientes, en el Título II "Sistema Financiero Nacional", del Libro I "Sistema Monetario y Financiero" de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (...)"*
- Que,** mediante Resolución Nro. 539-2019-F de 14 de agosto de 2019 publicada en el Registro Oficial Nro. 38 de 12 de noviembre de 2019, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera resolvió: *"Reformar el Capítulo XII "Norma para el financiamiento de vivienda de interés social e interés público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario, y entidades del sector público no financiero", reenumerado los capítulos siguientes, en el Título II "Sistema Financiero Nacional", del Libro I "Sistema Monetario y Financiero" de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (...)"*

### Acuerdo Ministerial Nro. 017-21

- Que,** mediante Resolución Nro. 562-2020-F de 22 de enero de 2020 publicada en el Registro Oficial Nro. 151 de 28 de noviembre de 2020, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera resolvió: *“Reformar el Capítulo XII “Norma para el financiamiento de vivienda de interés social e interés público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario, y entidades del sector público no financiero”, reenumerado los capítulos siguientes, en el Título II “Sistema Financiero Nacional”, del Libro I “Sistema Monetario y Financiero” de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (...)”.*
- Que,** mediante Resolución s/n de 16 de diciembre de 2020 el COE Nacional establece que *“(…) 4. Recordar a las instituciones y autoridades del ejecutivo nacional y del ejecutivo desconcentrado que la emergencia sanitaria se mantiene y que todas las acciones que adopten en ejercicio de sus competencias, deben estar encaminadas a reducir el riesgo de contagio y en estricto cumplimiento de las medidas de bioseguridad y protocolos aprobados por la autoridad sanitaria y el COE Nacional.”*
- Que,** mediante Resolución s/n de 14 de enero de 2021, el COE Nacional resuelve: *“1. Extender la vigencia de la modalidad de teletrabajo en las instituciones de la Función Ejecutiva y desconcentrado hasta el 09 de febrero de 2021 en todas aquellas actividades cuya naturaleza así lo permita y será de responsabilidad de las máximas autoridades de cada institución asegurar la atención y presentación de servicios públicos con el objeto de evitar inconvenientes a la ciudadanía.*
- La fecha de retorno y vigencia de esta medida estará supeditada a la evaluación que la plenaria del COE Nacional realice sobre la base de la situación epidemiológica y de la capacidad hospitalaria, esta disposición se analizará e informará oportunamente.*
- Así mismo, se exhorta a las autoridades de las demás funciones del Estado y del sector privado, acoger esta disposición.”*
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 002-19 de 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, identificó y declaró al *“PROYECTO DE VIVIENDA CASA PARA TODOS”*, como proyecto emblemático de intervención Nacional.
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 006-19 de 07 de agosto de 2019 se expidió 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 Acuerdo Ministerial Nro. 029-19 de 05 de diciembre de 2019, se expidió el: *“Instructivo para el Procedimiento de Registro de Los Proyectos de Vivienda de Interés Público que Opten por el Beneficio del Crédito Hipotecario con Tasa de Interés Preferencial”*, el cual deroga al Acuerdo Ministerial 006-19 de fecha 07 de agosto de 2019.
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 020-20 de 25 de mayo de 2020 publicado en el Registro Oficial 234 de 29 de junio de 2020, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expidió el *“Instructivo para el procedimiento de registro de proyectos de vivienda de interés público y registro de proyectos de vivienda en el marco de las disposiciones transitorias del Decreto Ejecutivo N° 918, que opten por el beneficio del crédito hipotecario con tasa de interés preferencial”*, en el cual, para los proyectos que obtuvieron el registro previo a la entrada en vigor del Acuerdo Ministerial Nro. 020-20, establece en los numerales 2, 4 y 6 del Artículo 11 que: *“Tendrán una vigencia de 3 meses contados desde la fecha de que se levante el estado de excepción por la Emergencia Sanitaria en el país (...)”*, con lo cual, una vez que el promotor/constructor presente los documentos requeridos y cumplan con lo estipulado en el citado artículo, se extenderá la vigencia del Registro por 1 año.

## Acuerdo Ministerial Nro. 017-21

**Que,** el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 007-21 de 9 de febrero de 2021 publicado en el Registro Oficial Nro. 400 de 1 de marzo de 2021, expidió la reforma del Acuerdo Ministerial Nro. 020-20 de 25 de mayo de 2020 contentivo del *"Instructivo para el Procedimiento de Registro de Proyectos de Vivienda en el Marco de las Disposiciones Transitorias del Decreto Ejecutivo Nro. 918, que opten por el beneficio del Crédito Hipotecario con Tasa de Interés Preferencial"*, con el cual, se incorporó la siguiente Disposición Transitoria:

*"Los Proyectos que obtuvieron el Registro previo a la entrada en vigor del Acuerdo Ministerial Nro. 020-20, esto es antes del 25 de mayo de 2020, los cuales, no hayan presentado los documentos establecidos en el artículo 11 del Acuerdo Ministerial 020-20, dentro de los tres meses contados a partir de la fecha del levantamiento del estado de excepción declarado por la Emergencia Sanitaria, por el Ejecutivo; tendrán un nuevo plazo para presentar los documentos habilitantes conforme lo estipula el citado artículo 11 del Acuerdo Ministerial Nro. 020-20, el cual regirá a partir de la entrada en vigor de la presente Reforma, hasta el 25 de mayo de 2021.*

*Una vez que se verifique el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 11 del Acuerdo Ministerial Nro. 020-20 de 25 de mayo de 2020, se otorgará 1 año de vigencia al Registro del Proyecto, que será contado a partir de la fecha de emisión de la respuesta suscrita por la Subsecretaría de Vivienda, mediante la cual se informe del cumplimiento."*

**Que,** mediante oficio Nro. SENPLADES-2018-1381-OF de 30 de noviembre de 2018, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, actual Secretaría Técnica Planifica Ecuador; emitió el dictamen de prioridad al *"Proyecto de Vivienda Casa Para Todos"* del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**Que,** en un comunicado publicado en su página web del día miércoles 30 de septiembre del 2020, el Banco Central del Ecuador indicó: *"La suspensión de las actividades productivas en el país debido a la pandemia del covid-19 afectó negativamente a la economía ecuatoriana. Según datos de las Cuentas Nacionales publicados este día por el Banco Central del Ecuador (BCE), en el segundo trimestre de 2020 el Producto Interno Bruto (PIB) decreció en 12,4% con respecto a igual período de 2019, la mayor caída trimestral observada desde el 2000. El PIB totalizó USD 15.790 millones en términos constantes y USD 23.550 millones en valores corrientes"*.

**Que,** mediante Informe No. DGEV-ALCH-GPR-VIS/VIP-2021-002 de 27 de mayo de 2021, elaborado por la arquitecta Ana Lucía Chacón Servidor Público 7 de la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda, y aprobado por el arquitecto Ricardo Narváez, Subsecretario de Vivienda, en el cual se expresa lo siguiente:

### **"3. Desarrollo (...)**

*Por consiguiente, con corte al 15 de septiembre de 2020, se emitieron 66 ampliaciones de registro por un año más, el primero con vigencia hasta el 16 de octubre de 2021 y así paulatinamente, lo que se traduce a 3.822 viviendas que no perdieron el derecho a la tasa preferencial del 4.99% hasta entonces.*

*Sin embargo 261 proyectos, que cuentan con 8.837 viviendas perdieron su vigencia y por ende el derecho a vender sus proyectos con la tasa preferencial del 4.99%, perjudicando en este caso a 8.837 familias de posibles beneficiarios para viviendas registro de proyectos de vivienda de interés público y registro de proyectos de vivienda en el marco de las disposiciones transitorias del decreto ejecutivo N° 918, situación que conllevó a que se emita el Acuerdo Ministerial Nro. 007-21(...)*

### Acuerdo Ministerial Nro. 017-21

(...) En consecuencia, mediante el Acuerdo Ministerial Nro. 007-21, la Subsecretaría de Vivienda emitió 20 actualizaciones de registro, con un plazo de 1 año a partir de su notificación, la primera ampliación fue emitida con fecha 1 de marzo de 2021, lo que se traduce a 466 viviendas por un monto de \$34 767 403,00.

Por lo tanto, a la presente fecha motivo del presente informe, se contabiliza un total de 86 registros con nueva ampliación de vigencia, más sin embargo y en análisis del total de registros emitidos bajo los Acuerdos Ministeriales anteriores al 020-20, fueron 327 registros emitidos, de los cuales 15 proyectos fueron registrados en concordancia con la normativa legal vigente, dejando un total de 226 proyectos de los diferentes promotores/constructores nuevamente sin vigencia de registro, perjudicando en este caso a 8 371 familias de posibles beneficiarios.

#### 4. Conclusiones:

En base a lo expuesto, es necesario una Reforma a los citados Acuerdos Ministeriales, a fin de que los proyectos que perdieron su vigencia el 25 de mayo de 2021, tengan un nuevo plazo por 6 meses adicionales."

Que, es necesario reformar el Instructivo para el procedimiento de registro de proyectos de vivienda de interés público y registro de proyectos de vivienda en el marco de las disposiciones transitorias del Decreto Ejecutivo N° 918, que opten por el beneficio del crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.

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

#### ACUERDA:

**EXPEDIR LA SIGUIENTE REFORMA AL ACUERDO MINISTERIAL Nro. 020-20 DE 25 DE MAYO DE 2020, CONTENTIVO DEL INSTRUCTIVO PARA EL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO Y REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN EL MARCO DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS DEL DECRETO EJECUTIVO Nro. 918, QUE OPTEN POR EL BENEFICIO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL**

**Artículo 1.** – Sustitúyase la Disposición Transitoria incorporada al Acuerdo Ministerial Nro. 020-20 de 25 de mayo de 2021, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 007-21 de 09 de febrero de 2021, por la siguiente:

*"Los proyectos que obtuvieron el registro previo a la entrada en vigor del Acuerdo Ministerial 020-20, esto es, antes del 25 de mayo de 2020, que no hubieren presentado los documentos establecidos en el artículo 11 del citado Acuerdo Ministerial hasta el 25 de mayo de 2021, tendrán hasta el 30 de noviembre de 2021 para presentar los documentos habilitantes respectivos.*

*Una vez que se verifique el cumplimiento de los documentos establecidos en el Artículo 11 del Acuerdo Ministerial 020-20 de 25 de mayo de 2020 se otorgará 1 año de vigencia al proyecto, el cual será contado a partir de la fecha de emisión del nuevo registro."*

**Artículo 2.** – La Subsecretaría de Vivienda, a través de la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda, se encargará de la difusión y ejecución de la presente reforma.



**Acuerdo Ministerial Nro. 017-21**

**DISPOSICIÓN FINAL.-** El presente acuerdo entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.-** Dado y firmado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 28 días del mes de mayo de 2021.

Lcdo. Darío Vicente Herrera Falconez  
**MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**