

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

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 que “(...) las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica (...).”
- Que,** el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador señala que se reconoce y garantizará a las personas “2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios (...).”
- Que,** el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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 numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre “6. Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda.”
- 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, para lo cual: (...)3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. 4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial. 5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, 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. El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.”
- Que,** el artículo 147 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización establece que “El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

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 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que “(...) *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 90 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que “(...) *la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional (...).*”
- Que,** la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal en sus artículos 31, 32, 33 y 34 establece que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda como ente rector del hábitat y vivienda calificará los proyectos de vivienda de interés social, que gozarán de los beneficios e incentivos previstos en esa Ley, su reglamento y demás normativa pertinente.
- Que,** la misma norma señala que estos beneficios se extenderán también a las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de construcción de vivienda de interés social, calificados por el ente rector de hábitat y vivienda; estableciendo un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento.
- Que,** la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone, entre otras cuestiones, la simplificación de trámites administrativos con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública y garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad.
- Que,** el primer inciso del numeral 3 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos establece que: “*Por regla general, las*

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

entidades reguladas por esta Ley verificarán el cumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable a un trámite administrativo con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo, empleando mecanismos meramente declarativos determinados por las entidades y reservándose el derecho a comprobar la veracidad de la información presentada y el cumplimiento de la normativa respectiva. (...)

- Que, el artículo 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, respecto de la declaración responsable señala: *“Art. 10.- Veracidad de la información. Las entidades reguladas por esta Ley presumirán que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud de trámites administrativos son verdaderas, bajo aviso a la o al administrado de que, en caso de verificarse lo contrario, el trámite y resultado final de la gestión podrán ser negados y archivados, o los documentos emitidos carecerán de validez alguna, sin perjuicio de las sanciones y otros efectos jurídicos establecidos en la ley. El listado de actuaciones anuladas por la entidad en virtud de lo establecido en este inciso estará disponible para las demás entidades del Estado.*

Para el efecto, las y los administrados deberán presentar declaraciones responsables.

A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el instrumento público suscrito por el interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de una actividad, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho ejercicio.”

- Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 3 de 10 de agosto de 1992, publicado en el Registro Oficial Nro. 1 del 11 de agosto de 1992 se creó el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que tiene por objeto definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, gestión y uso del suelo y emitir las metodologías para formular y valorar el catastro nacional georreferenciado, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión.
- Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 681 de 25 de febrero de 2019, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 460 del 03 de abril 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 los artículos 4, 7, 8, 9, 10 y 11 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” se 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.

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

- Que,** la Disposición General Séptima 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” señala que “(...) *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 metrajes mínimos que garanticen una vivienda digna y adecuada como política pública para los proyectos de vivienda de interés social*”.
- Que,** en 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, se regula el procedimiento para la “*Simplificación de trámites relacionados con el derecho a las personas a acceder a una vivienda*”.
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 030-19 de 05 de diciembre de 2019 publicado en el Registro Oficial Nro. 111 de 31 de diciembre de 2019, el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el “*Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social*”.
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 031-19 de 05 de diciembre de 2019 publicado en el Registro Oficial Nro. 111 de 31 de diciembre de 2019, el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el “*Reglamento para Calificación de Anteproyectos como Vivienda de Interés Social*”.
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 018-20 de 18 de mayo de 2020 publicado en el Registro Oficial Nro. 232 de 25 de junio de 2020, el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda reformó el “*Reglamento para Calificación de Anteproyectos como Vivienda de Interés Social*”.
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 019-20 de 18 de mayo de 2020 publicado en el Registro Oficial Nro. 234 de 29 de junio de 2020, el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda reformó el “*Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social*”.
- Que,** mediante Decreto Ejecutivo Nro. 19 de 24 de mayo de 2021 el Presidente Constitucional de la República designó al licenciado Darío Vicente Herrera Falconez como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Que,** la Subsecretaría de Vivienda, mediante Memorando Nro. MIDUVI-SV-2021-0894-M de 10 de junio de 2021, remitió a la Coordinación General Jurídica el informe técnico que motiva la expedición de un nuevo reglamento de calificación de anteproyectos y proyectos de vivienda de interés social y la consecuente derogatoria de los Acuerdos Ministeriales Nros. 030-19 y 031-19; y, sus respectivas reformas Nros. 018-20 y 019-20, en el cual se señaló:

“(...) 3. *Desarrollo:*

“(...) *La existencia de varios Acuerdos Ministeriales que regulan la calificación y registro de proyectos VIS y sus reformas genera confusión en los procesos y complejiza su aplicación, desestimulando la oferta de Viviendas de Interés Social en*

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

el país. Como se ha indicado más de la mitad de los proyectos que se califican no llegan a registrarse y por tanto no culminan con el procedimiento simplificado.

De los 62 proyectos registrados, 27 proyectos (44%) corresponden al segundo segmento y 35 proyectos (56%) al tercer segmento. Se debe indicar que los proyectos, desarrollados por parte del Estado, destinados al primer segmento no se encuentran registrados, pero representan el 30.76% de viviendas entregadas. Esto evidencia la reducida oferta de vivienda de interés social para los sectores de menores ingresos económicos por parte del sector privado y el hecho de que el procedimiento actual no permite regularizar la calificación y registro de los proyectos ejecutados por el Estado.

Por otro lado, los requisitos establecidos dentro de los acuerdos no contemplan mecanismos que motiven la generación de oferta de vivienda para las familias de menores ingresos económicos, las cuales, de acuerdo a lo establecido en la Constitución del Ecuador, deben ser la prioridad de la política pública de vivienda. Como resultado, más de la mitad de los proyectos registrados se concentran en el tercer segmento, en tanto la oferta de vivienda del sector privado se ha orientado a unidades de mayor valor.

En adición, se han identificado varias trabas burocráticas que no se condicen con la simplificación establecida en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, dándose además que el tiempo que conllevan diversos trámites provocan el encarecimiento de los costos de las viviendas sino es su desistimiento por esta construcción de tipo vivienda. (...)

Bajo este contexto, a partir de la calificación de anteproyectos como vivienda de interés social, el registro del proyecto puede tomar entre 40 y 365 días, debido al tiempo que tardan los GAD en generar la documentación normada en los Acuerdos y reformas vigentes.

Es imperante la generación de instrumentos institucionales que regulen mecanismos ágiles para la calificación de los anteproyectos y proyectos de viviendas de interés social, y que como principio fundamental no se contrapongan o repitan en competencias con otros organismos o entes estatales. Así también, es indispensable normar instrumentos que permitan evidenciar la responsabilidad que tienen los promotores/constructores inmobiliarios en el desarrollo inicial y final del proyecto de vivienda de interés social lo cual garantizará que las obras cumplan con la política de vivienda de interés social establecida y dispuesta por el Estado ecuatoriano hacia la creación de vivienda digna y adecuada.

4. Conclusiones:

Con base en lo expuesto, la Subsecretaría de Vivienda considera necesaria la derogación de los Acuerdos Ministeriales 030-19 y 031-19 con sus respectivas reformas establecidas en los Acuerdos Ministeriales 019-20 y 018-20 y la generación de un Acuerdo Ministerial que Reglamente la calificación de Anteproyectos y Proyectos de Vivienda de interés social, que agilite los procesos que garanticen el

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

acceso a una vivienda adecuada y digna destinada a las familias de menores ingresos económicos, motivando la oferta de vivienda de interés social para estos sectores mediante la aplicación efectiva del procedimiento administrativo simplificado establecido en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.”

Que, es necesario emitir un nuevo reglamento que disponga la aplicación de la figura de la declaración responsable y garantice la eficiencia en los procesos relacionados con el derecho a acceder a una vivienda adecuada y digna para las familias de menores ingresos económicos, conforme lo establecido en el informe técnico correspondiente.

En uso de las atribuciones 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 EL REGLAMENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 1. – Objeto.- Este reglamento tiene por objeto regular los trámites y el procedimiento para la calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social presentados por las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Este reglamento rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, que presenten proyectos de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social o desarrollen actividades de construcción relacionadas con este tipo de vivienda.

Este reglamento también es aplicable para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos; así como, para las entidades públicas, privadas o mixtas que ejerzan alguna actividad dentro del procedimiento de aprobación de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social.

Artículo 3.- De las características esenciales de las viviendas de interés social.- En los proyectos de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social, en todos sus segmentos, se deberá considerar la región y el piso climático en el cual se va a emplazar; así como, el número de integrantes, las características y necesidades de habitabilidad del núcleo familiar de la persona beneficiaria.

Artículo 4.- De los segmentos y sub segmentos de vivienda de interés social.- Las viviendas de interés social se clasifican en los siguientes segmentos y sub segmentos:

- 1. Primer Segmento.-** Vivienda de interés social con subsidio total del Estado que, a su vez, puede ser:

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

- a) Vivienda unifamiliar construida en terreno propio de la persona beneficiaria, de uno o dos dormitorios, cuyo valor asciende hasta 34.26 SBU.
 - b) Vivienda unifamiliar construida en terreno propio de la persona beneficiaria, de tres o más dormitorios, cuyo valor asciende hasta 41.12 SBU.
 - c) Vivienda unifamiliar o multifamiliar construida en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o de propiedad del promotor/constructor, de uno o más dormitorios, cuyo valor asciende hasta 57.56 SBU.
2. **Segundo Segmento:** Vivienda de interés social con subsidio inicial del Estado que, a su vez, puede ser:
- a) Vivienda unifamiliar o multifamiliar construida en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o de propiedad del promotor/constructor, de uno o más dormitorios, con modalidad de arrendamiento con opción a compra y cuyo valor asciende hasta 57.56 SBU.
 - b) Vivienda unifamiliar o multifamiliar construida en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano, en terreno de propiedad del promotor/constructor o en terreno propio de la persona beneficiaria, de uno o más dormitorios, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que podrá tener tasa de interés preferencial, y cuyo valor oscila entre 57.57 SBU hasta 101.52 SBU.
3. **Tercer Segmento:** Vivienda unifamiliar o multifamiliar construida en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano, en terreno de propiedad del promotor/constructor o en terreno propio de la persona beneficiaria, de uno o más dormitorios, con modalidad de crédito hipotecario que podrá tener tasa de interés preferencial, y cuyo valor oscila entre 101.53 hasta 177.66 SBU.

Artículo 5.- De las personas beneficiarias de las viviendas de interés social.- Los criterios de elegibilidad y priorización que deberán cumplir las personas para ser beneficiarias de las viviendas de interés social serán determinados en la normativa emitida para el efecto por el ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 6.- Del procedimiento simplificado para la construcción de vivienda de interés social.- Para la construcción de vivienda de interés social, en todos sus segmentos, se observará un procedimiento simplificado conformado por las siguientes fases:

1. Fase de obtención de informe previo;
2. Fase de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social; y,
3. Fase de obtención de permisos municipales o metropolitanos.

Artículo 7.- Consideraciones para la construcción de vivienda de interés social.- En relación con los proyectos de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social se deberá considerar lo siguiente:

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

1. De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, mediante el uso de la declaración responsable el promotor/constructor debe comprometerse a proveer información verificable sobre el anteproyecto o proyecto y dar fiel cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable.
2. El costo de la vivienda de interés social deberá cumplir con los valores establecidos en el Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos de programas de vivienda de interés social y público vigentes. Las viviendas de interés social no podrán ser comercializadas por un valor superior bajo ninguna circunstancia ni modalidad.

CAPÍTULO I FASE DE OBTENCIÓN DE INFORME PREVIO

Artículo 8.- De la solicitud del informe previo.- Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras interesadas en presentar proyectos de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social deberán solicitar al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano respectivo la emisión de un informe previo relativo al predio donde se va a desarrollar el anteproyecto.

Artículo 9.- Del informe previo. – El informe previo es un documento emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano en el que se detalla información básica sobre las especificaciones obligatorias que aplican al predio y que deben observarse previo al inicio de un proceso de desarrollo inmobiliario de vivienda de interés social. Este documento equivale a la línea de fábrica, informe de regulación municipal o metropolitana, o su equivalente que contenga la información solicitada.

Este informe deberá ser emitido en el término máximo de diez días contados a partir de la presentación de la solicitud por parte de la persona interesada.

Artículo 10.- Contenidos mínimos del informe previo. – El informe previo emitido por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberá contener, al menos, la siguiente información:

1. **Datos del propietario del predio:** Nombres completos; cédula de identidad o número de identificación o RUC, según corresponda, de la persona titular del dominio del predio.
2. **Datos del predio:** Número de predio, número de clave catastral, área (m²), provincia, cantón, parroquia, sector o barrio, calle principal y calle secundaria, ubicación georeferenciada – Datum WGS84.
3. **Datos de regulaciones municipales aplicables al predio:** COS %; COS TOTAL %; uso principal del suelo, altura y retiros.
4. **Datos de afectaciones:** Derechos de vía, servidumbres, líneas de alta tensión, oleoductos, acueductos, residuales, cursos de agua, bordes de quebrada e indicación expresa de que el predio no se encuentra en zona de riesgo no mitigable.

CAPÍTULO II FASE DE CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

Artículo 11.- Del registro como promotor / constructor. - Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, interesadas en desarrollar anteproyectos de vivienda de interés social, previo a su calificación, deberán registrarse como constructor/promotor en el sitio web del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec.

Para tal efecto, las personas interesadas deberán cumplir los siguientes pasos:

1. Ir al sitio web www.habitatyvivienda.gob.ec e ingresar el número de identificación o el RUC, según corresponda. El sistema automáticamente validará la siguiente información sobre la persona solicitante:
 - a. Que no mantenga deudas u obligaciones tributarias pendientes con el SRI;
 - b. Que no conste como contratista incumplido o adjudicatario fallido en la base de datos de la entidad rectora en materia de contratación pública;
 - c. Que esté al día en el cumplimiento de obligaciones patronales en el IESS; y,
 - d. Que no mantenga obligaciones pendientes con el ente rector de hábitat y vivienda.
2. Una vez validada la información y siempre que la persona solicitante cumpla con lo señalado anteriormente, el sistema automáticamente generará el “certificado de registro de promotor/constructor” y las claves de acceso necesarias para el proceso de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social.

Artículo 12.- De la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social.- La calificación de anteproyectos de vivienda de interés social es el procedimiento mediante el cual, el ente rector de hábitat y vivienda documenta la información presentada por el promotor/constructor solicitante sobre el anteproyecto de vivienda de interés social.

La calificación de anteproyectos de vivienda de interés social en ningún caso sustituye ni implica el ejercicio de las competencias, facultades o atribuciones que tienen los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos en relación con la aprobación de proyectos de edificación o urbanización en su territorio.

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

Artículo 13.- De la documentación habilitante para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social.- Para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social los promotores/construtores deberán ir al sitio web www.habitatyvivienda.gob.ec, ingresar en el apartado “promotor/constructor” para:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable para la calificación de anteproyectos (Anexo 1).
2. Adjuntar el informe previo emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, o, en caso de que no se hubiera emitido dicho informe en el término previsto, se adjuntará la constancia de haber solicitado la emisión del informe previo con fecha de al menos diez días laborables previos a la calificación del anteproyecto.

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

Artículo 14.- Del procedimiento de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social. - Una vez realizada la declaración responsable e ingresada la documentación habilitante en el sistema, se emitirá automáticamente el certificado de calificación del anteproyecto por el ente rector de hábitat y vivienda, se actualizará el estado del anteproyecto a “calificado” y se notificará al promotor/constructor y al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.

La notificación al promotor/constructor se realizará por el sistema del ente rector de hábitat y vivienda y/o al correo electrónico señalado para el efecto.

El ente rector de hábitat y vivienda realizará el control aleatorio ex post de la veracidad y exactitud de la información presentada por el promotor/constructor, y en caso de no ser veraz ni exacta o no esté acorde a la normativa vigente revocará el certificado de calificación y notificará al promotor/constructor de este hecho.

En caso de identificar que la falsedad de la información constituye una infracción administrativa, civil o penal, el ente rector de hábitat y vivienda notificará a las autoridades pertinentes.

CAPÍTULO III FASE DE OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS MUNICIPALES O METROPOLITANOS

Artículo 15.- De la obtención de los permisos habilitantes.- Sin perjuicio de la normativa legal y reglamentaria aplicable, para la obtención de permisos municipales o metropolitanos, el promotor/constructor deberá presentar, al menos, los siguientes documentos habilitantes:

1. Solicitud del promotor/constructor para la obtención de permisos de conformidad con el formato establecido en el presente reglamento (Anexo 2);
2. Copia del certificado de calificación del anteproyecto de vivienda de interés social emitido por el ente rector de hábitat y vivienda; y,
3. Otra documentación o información requerida por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano respectivo que permita verificar, al menos, lo siguiente:
 - a) Que el predio se encuentre en zonas establecidas por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano donde pueda conceder el permiso o licencia de construcción o su equivalente; y que no se encuentre en zona de riesgo no mitigable.
 - b) Que el predio se encuentre libre de gravámenes que comprometan el desarrollo efectivo del proyecto.
 - c) Que cuente con la disponibilidad o factibilidad de servicios básicos.
 - d) Que el diseño y construcción de viviendas y espacios comunales cumplan con las normas mínimas de diseño y construcción establecidas a través de las ordenanzas respectivas.
 - e) Que el proyecto cumpla con lo establecido en las normas técnicas NEC e INEN correspondientes.

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

Una vez presentada la información respectiva, el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, en el término máximo de veinte días desde su presentación, emitirá el permiso o licencia de construcción o su equivalente. Para el efecto, el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente deberá considerar el cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; su Reglamento General; la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, su Reglamento General y este reglamento.

El promotor/constructor deberá notificar al ente rector de hábitat y vivienda sobre la obtención del permiso o licencia de construcción o su equivalente, para lo cual utilizará la herramienta informática que conste en la página web www.habitatyvivienda.gob.ec. Se emitirá automáticamente el registro de vivienda de interés social. En caso de que existan modificaciones al permiso o licencia de construcción o su equivalente, se deberá notificar del particular al ente rector de hábitat y vivienda.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- De conformidad con la Disposición Transitoria Primera 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”, para el registro de proyectos de vivienda de interés social presentados desde el 21 de abril de 2015 hasta el 27 de noviembre de 2019 que podrían aplicar a la tasa de interés preferencial para créditos hipotecarios, los promotores/constructores deberán ir al sitio web www.habitatyvivienda.gob.ec, para:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable (Anexo 3) para el registro de proyectos de vivienda presentados desde el 21 de abril de 2015 hasta el 27 de noviembre de 2019 que podrán aplicar a la tasa de interés preferencial para créditos hipotecarios.
2. Adjuntar el permiso o licencia de construcción o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, con fecha de expedición dentro del periodo comprendido entre el 21 de abril de 2015 hasta el 27 de noviembre de 2019.

Una vez realizada la declaración responsable e ingresada la documentación habilitante en el sistema, se emitirá automáticamente el registro del proyecto como de vivienda de interés social por el ente rector de hábitat y vivienda, conforme la información proporcionada por el promotor/constructor, que será de su estricta responsabilidad.

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

Se exceptúan del registro anterior aquellos proyectos de vivienda de interés social presentados desde el 21 de abril de 2015 hasta el 27 de noviembre de 2019 que ya cuenten con el registro del proyecto como de vivienda de interés social, emitido por el ente rector de hábitat y vivienda. Estos proyectos podrán aplicar a la tasa de interés preferencial para créditos hipotecarios directamente.

Acuerdo Ministerial Nro. 021-21

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

El ente rector de hábitat y vivienda realizará el control ex post de la veracidad y exactitud de la información presentada por el promotor/constructor, y en caso de no ser veraz ni exacta o no esté acorde a la normativa vigente revocará el registro y notificará al promotor/constructor y demás entidades pertinentes de este hecho.

En caso de identificar que la falsedad de la información constituye una infracción administrativa, civil o penal, el ente rector de hábitat y vivienda notificará a las autoridades pertinentes.

Segunda.- Los anteproyectos registrados bajo el Acuerdo Ministerial 031-19 y su reforma 018-20 que han obtenido el “certificado de calificación de anteproyecto”, podrán acogerse a la regulación establecida para la fase de obtención de los permisos municipales o metropolitanos, en lo que les sea más beneficioso.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Deróguense los siguientes acuerdos ministeriales:

1. Acuerdo Ministerial Nro. 030-19 de 05 de diciembre de 2019 publicado en el Registro Oficial Nro. 111 de 31 de diciembre de 2019 que contiene el “*Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social*”.
2. Acuerdo Ministerial Nro. 031-19 de 05 de diciembre de 2019 publicado en el Registro Oficial Nro. 111 de 31 de diciembre de 2019 que contiene el “*Reglamento para Calificación de Anteproyectos como Vivienda de Interés Social*”.
3. Acuerdo Ministerial Nro. 018-20 de 18 de mayo de 2020 publicado en el Registro Oficial Nro. 232 de 25 de junio de 2020, que reformó el “*Reglamento para Calificación de Anteproyectos como Vivienda de Interés Social*”.
4. Acuerdo Ministerial Nro. 019-20 de 18 de mayo de 2020 publicado en el Registro Oficial Nro. 234 de 29 de junio de 2020 que reformó el “*Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social*”.

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 veinte y tres días del mes de junio de 2021.

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