

**Acuerdo Ministerial Nro. 022-21**

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,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 57 numerales 4, 5 y 6; y en los artículos 58 y 59 reconoce y garantiza 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 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 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 señala que “(...) *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 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.*”

## Acuerdo Ministerial Nro. 022-21

**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 47 del Código Orgánico Administrativo 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,** 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 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 instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”*

**Que,** el artículo 13 del Código Orgánico Monetario Financiero, establece: *“Conformación.- Créase la Junta de Política y Regulación Financiera, parte de la Función Ejecutiva, como una persona jurídica de derecho público, con autonomía administrativa, financiera y operativa, responsable de la formulación de la política y regulación crediticia, financiera, de valores, seguros y servicios de atención integral de salud prepagada. (...)”*

**Que,** el artículo 14 del Código Orgánico Monetario Financiero, establece: *“Art. 14.- Ámbito.- Corresponde a la Junta de Política y Regulación Financiera lo siguiente: 1.*

## Acuerdo Ministerial Nro. 022-21

*Formular las políticas crediticia, financiera, incluyendo la política de seguros, servicios de atención integral de salud prepagada y valores; (...)*

- Que,** el artículo 71 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales 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 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 primer inciso del artículo 88 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala que “*La producción social de hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.*”
- Que,** el artículo 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. 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,** la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal en sus artículos 31, 32, 33, 34 y Disposición General Octava, 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

## Acuerdo Ministerial Nro. 022-21

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,** el numeral 9 del artículo 35 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 esa Ley, así como en las resoluciones que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas.
- 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 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*

## Acuerdo Ministerial Nro. 022-21

*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 oficio Nro. SENPLADES-2018-1381-OF de 30 de noviembre de 2018, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo emitió el dictamen de prioridad al “*Proyecto de Vivienda Casa Para Todos*” del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 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,** el artículo 13 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” regula la vivienda de interés público y prescribe “*Vivienda de Interés Público. Se entenderá como vivienda de interés público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado les permite alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia. El rango de valor de la vivienda de interés público va desde 177,66 SBU hasta 228,42 SBU. El valor incluye las obras de urbanización del proyecto de vivienda, así como el Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado en la adquisición local de bienes y/o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de la vivienda, de acuerdo a la normativa vigente. La construcción de viviendas de interés público puede ser en terreno de propiedad del Estado o en terrenos del promotor/constructor. (...)*”
- Que,** el artículo 13 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” dispone que “*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 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 metrajés mínimos que garanticen una vivienda digna y adecuada como política pública para los proyectos de vivienda de interés social*”.

## Acuerdo Ministerial Nro. 022-21

- 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 reformó 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” y encargó la ejecución del decreto ejecutivo al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Que,** el artículo 7 del 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, agregó a continuación de la Disposición Transitoria Segunda, la siguiente Disposición Transitoria que dispone: *“TERCERA.- Las viviendas de proyectos inmobiliarios que se enmarquen en el segmento de vivienda de interés público conforme lo definido en el presente Decreto Ejecutivo, y previo a la entrada en vigor del mismo, podrán ser financiadas por instituciones financieras exclusivamente con tasa de interés preferencial aplicable a los créditos hipotecarios que se establecen en este Decreto, cuando cuenten con la certificación de aprobación definitiva emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal p metropolitano, y además que cumplan con las especificaciones establecidas en las Resoluciones relacionadas a vivienda y sus reformas emitidas por la Junta de Política y Regulación Financiera”*.
- Que,** el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 de 20 de Diciembre 2018; y su última reforma publicado en el Cuarto Suplemento del Registro Oficial 458 de 25 mayo de 2021, en su artículo innumerado después del artículo 173 determina: *“Art. (...).- Devolución del IVA para proyectos de construcción de vivienda de interés social.- Las sociedades y las personas naturales 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 que este impuesto les sea reintegrado, sin intereses, en un tiempo no mayor a noventa (90) días, a través de la emisión de la respectiva nota de crédito, acreditación en cuenta u otro medio de pago, respecto del IVA pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios, empleados para el desarrollo del proyecto, declaradas como adquisiciones que no dan derecho a crédito tributario y siempre que las mismas no hayan sido compensadas ni reembolsadas de cualquier otra forma. (...)”*.
- Que,** el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 de 20 de Diciembre 2018; y su última reforma publicado en el Cuarto Suplemento del Registro Oficial 458 de 25 mayo de 2021, la primera disposición transitoria prescribe: *“Primera.- Los beneficios creados a través de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal relacionados con la devolución de IVA por concepto de compras o importaciones, serán aplicables para el IVA pagado en las operaciones realizadas a partir de la entrada en vigencia de dicha Ley. (...)”*
- 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

## Acuerdo Ministerial Nro. 022-21

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,** mediante Resolución del Servicio de Rentas Internas SRI, publicado en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 354 de 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 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”, 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 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”, en el Título II “Sistema Financiero Nacional”, del Libro I “Sistema Monetario y Financiero”, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera (...)”*.
- 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”, del 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 Financiera (...)”*.

## Acuerdo Ministerial Nro. 022-21

- 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, el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a la fecha, 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, el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a la fecha, 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 Nro. 234 de 29 de junio de 2020, el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el *“INSTRUCTIVO DE PROCEDIMIENTO DE REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO Y DE PROYECTOS EN EL MARCO DEL DECRETO EJECUTIVO No. 918”*.
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 007-21 de 09 de febrero de 2021 publicado en el Registro Oficial Nro. 400 de 01 de marzo de 2021, el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió la *“REFORMA ACUERDO No. 020-20 DEL INSTRUCTIVO DE PROCEDIMIENTO DE REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO”*.
- 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,** es necesario emitir un nuevo reglamento sobre el registro de proyectos de vivienda de interés público con el fin de 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 ingresos económicos medios con acceso al sistema financiero, incluyendo la aplicación de la figura legal de la declaración responsable en los trámites administrativos relativos a los proyectos de vivienda referidos.

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 EL REGLAMENTO PARA EL REGISTRO DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO

## Acuerdo Ministerial Nro. 022-21

**Artículo 1. – Objeto.-** Este reglamento tiene por objeto regular el registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público 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 soliciten el registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público.

**Artículo 3.- De las consideraciones para el registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público.-** En relación con el registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público se deberá considerar lo siguiente:

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

**Artículo 4.- Del registro como promotor/constructor.-** Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas interesadas en registrar desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público, previamente deberán registrarse como constructor/promotor en el sitio web del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda: [www.habitatyvivienda.gob.ec](http://www.habitatyvivienda.gob.ec).

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

1. Ir al sitio web [www.habitatyvivienda.gob.ec](http://www.habitatyvivienda.gob.ec) e ingresar el RUC. 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 registro de proyectos de vivienda de interés público.

**Artículo 5.- Del registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público.-** El registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público es el procedimiento mediante el cual, el ente rector de hábitat y vivienda registra la información presentada por el promotor/constructor solicitante sobre el proyecto de vivienda de interés público.

## Acuerdo Ministerial Nro. 022-21

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

Asimismo, tampoco implica el ejercicio de las competencias que tienen los gobiernos autónomos descentralizados, municipales o metropolitanos, en relación con la aprobación de proyectos de edificación y/o urbanísticos en su territorio.

**Artículo 6- De la documentación habilitante para el registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público.-** Para el registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público los promotores/construtores deberán ir al sitio web [www.habitatyvivienda.gob.ec](http://www.habitatyvivienda.gob.ec), ingresar en el apartado “promotor/constructor” para:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable para registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público; y,
2. Adjuntar la licencia de construcción o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, con fecha de expedición igual o posterior al 03 de abril de 2019.

**Artículo 7.- Del procedimiento de registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público.** - Una vez realizada la declaración responsable e ingresada la documentación habilitante en el sistema, se emitirá automáticamente el registro del desarrollo inmobiliario como de vivienda de interés público 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.

El ente rector de hábitat y vivienda realizará el control ex post aleatorio 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.

**Artículo 8.- De la actualización de la información.-** El promotor/constructor deberá notificar al ente rector de hábitat y vivienda, a través de la herramienta informática que conste en la página web [www.habitatyvivienda.gob.ec](http://www.habitatyvivienda.gob.ec), sobre lo siguiente:

1. Actualizaciones al desarrollo inmobiliario de interés público, para lo cual deberá adjuntar la documentación pertinente.
2. Modificaciones o actualizaciones a la licencia de construcción o su equivalente.
3. El estado de la construcción y venta de las viviendas del proyecto con la periodicidad establecida en la declaración responsable.

## Acuerdo Ministerial Nro. 022-21

**DISPOSICIÓN GENERAL.-** De conformidad con la Disposición Transitoria Tercera 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 público presentados hasta el 27 de noviembre de 2019 que pudieran aplicar a la tasa de interés preferencial para créditos hipotecarios, los promotores/constructores deberán ir al sitio web [www.habitatyvivienda.gob.ec](http://www.habitatyvivienda.gob.ec), para:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable para registro de proyectos de vivienda de interés público presentados hasta el 27 de noviembre de 2019 que pudieran aplicar a la tasa de interés preferencial para créditos hipotecarios.
2. Adjuntar la licencia de construcción o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, con fecha de expedición 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 público 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 presentados hasta el 27 de noviembre de 2019 que ya cuenten con el registro del proyecto como de vivienda de interés público, emitido por el ente rector de hábitat y vivienda. Estos proyectos podrán aplicar a la tasa de interés preferencial para créditos hipotecarios directamente.

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.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-** Los proyectos de vivienda de interés público que obtuvieron el registro previo al 25 de mayo de 2020 y que hasta esa fecha no presentaron los documentos establecidos en el artículo 11 del Acuerdo Ministerial Nro. 020-20 de 25 de mayo de 2020 publicado en el Registro Oficial Nro. 234 de 29 de junio de 2020, tendrán hasta el 30 de noviembre de 2021 para presentar los documentos habilitantes respectivos.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-** Deróguense los siguientes acuerdos ministeriales:

## Acuerdo Ministerial Nro. 022-21

1. Acuerdo Ministerial Nro. 020-20 de 25 de mayo de 2020 publicado en el Registro Oficial Nro. 234 de 29 de junio de 2020 que contiene el “*Instructivo de Procedimiento de Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Público y de Proyectos en el Marco del Decreto Ejecutivo No. 918*”
2. Acuerdo Ministerial Nro. 007-21 de 09 de febrero de 2021 publicado en el Registro Oficial Nro. 400 de 01 de marzo de 2021 que contiene la “*Reforma al Acuerdo No. 020-20 del Instructivo de Procedimiento de Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Público*”.
3. Acuerdo Ministerial Nro. 017-2021 de 28 de mayo de 2021 que contiene la “*Reforma al Acuerdo Ministerial Nro. 020-20 de 25 de mayo de 2020, contenido 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*”.

**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**