

ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A

**SR. LCDO. DARIO VICENTE HERRERA FALCONEZ
MINISTRO**

Que el artículo 30 de la Constitución de la República determina 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 los numerales 4 y 5 del artículo 57 de la Constitución de la República establecen como derechos colectivos de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas el derecho a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que se consideran como inalienables e indivisibles; y a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales; y obtener su adjudicación gratuita;

Que el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República señala que se reconoce y garantizará a las personas 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 establece como una de las atribuciones de los ministros de Estado el ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión;

Que el artículo 227 de la Constitución de la República instituye a la administración pública como un servicio a la colectividad que se debe regir, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, coordinación, participación, planificación y transparencia;

Que el inciso segundo del artículo 242 de la Constitución de la República instituye a la provincia de Galápagos como régimen especial;

Que el primer inciso del artículo 258 de la Constitución de la República dispone que la provincia de Galápagos tendrá un gobierno de régimen especial y que su planificación y desarrollo se organizará en función de un estricto apego a los principios de conservación del patrimonio natural del Estado y del buen vivir, de conformidad con lo que la ley determine;

Que el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República señala que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre, entre otras, las políticas de vivienda;

Que el numeral 1 del artículo 302 de la Constitución de la República dispone que las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera tendrán como objeto el suministrar medios de pagos necesarios para que dicho sistema económico opere con eficiencia;

Que el artículo 375 de la Constitución de la República dispone que el Estado garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras, elaborará,

implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a vivienda, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar; ejerciendo, el Estado, la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Que de conformidad con el artículo 1 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social dicha norma tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, planificación, regulación, control y producción de un hábitat seguro y saludable, y del derecho a la vivienda de interés social digna y adecuada, en todos sus segmentos;

Que el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social dispone que el ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de emitir las políticas de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social; y de ejercer las facultades de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social, dentro del ámbito de sus competencias, en cumplimiento de lo que prescribe la Constitución de la República y la Ley;

Que la Disposición Transitoria Primera de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social determina que, el ente rector de hábitat y vivienda, dentro del plazo de 60 días contados a partir de la fecha de publicación de dicha ley en el Registro Oficial, expedirá las normativas técnicas de su competencia;

Que los artículos 13 y 14 del Código Orgánico Monetario Financiero crean la Junta de Política y Regulación Financiera como persona jurídica de derecho público, con autonomía administrativa, financiera y operativa, parte de la Función Ejecutiva y responsable de la formulación de la política y regulación crediticia, financiera, de valores, seguros y servicios de atención integral de salud prepagada;

Que el primer inciso del artículo 147 del Código Orgánico de Organización 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;

Que el segundo inciso del artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que el gobierno central, a través del ministerio responsable, dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal al derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna;

Que el numeral 14 del artículo 35 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, que reforma el artículo 56 de la Ley de Régimen Tributario Interno, dispone que se gravarán con tarifa cero del IVA los servicios de construcción de vivienda de interés social, definidos como tales en el reglamento a esa Ley, que se brinden en proyectos calificados como tales por el ente rector del hábitat y vivienda;

Que el numeral 19 del artículo 35 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, que

agrega un artículo innumerado a continuación del artículo 72 de la Ley de Régimen Tributario Interno, señala que 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 el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone, entre otras cuestiones, la optimización y simplificación de trámites administrativos con el fin de facilitar la relación entre 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 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 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, señala que las entidades reguladas por esa Ley presumirán que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud de trámites administrativos son verdaderas, bajo aviso 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, debiendo, los administrados presentar declaraciones responsables;

Que el artículo 11 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos establece que, las instituciones a las que rige dicha ley no podrán exigir, en la gestión de trámites administrativos, la presentación de originales o copias de documentos con información a la que ellos tengan acceso por encontrarse previamente en la base de datos de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Así mismo, el segundo inciso de este artículo prohíbe a las entidades reguladas exigir nuevamente información que los interesados hayan entregado ante ellas en períodos anteriores, o en el proceso de un trámite distinto;

Que el primer inciso del artículo 90 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala 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 el numeral 4 del artículo 3 de la Ley de Reconocimiento a los Héroes y Heroínas nacionales regula como uno de los beneficios la entrega en propiedad a título gratuito, de

una vivienda en condiciones de habitabilidad acorde con las necesidades del titular y su núcleo familiar directo, la cual deberá estar ubicada en el lugar de residencia habitual de la beneficiaria o beneficiario;

Que el literal g) del artículo 9 de la Ley del Deporte, Educación Física y Recreación determina como uno de los derechos de las y los deportistas de nivel formativo y de alto rendimiento el acceder, de acuerdo con su condición socioeconómica, a los planes y proyectos de vivienda del ministerio sectorial competente, y demás beneficios;

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 3 de 10 de agosto de 1992 publicado en el Registro Oficial No. 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 No. 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 mediante Decreto Ejecutivo No. 405 de 21 de abril de 2022 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 57 de 6 de mayo de 2022 se expidió el Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público;

Que la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público dispone que, en el plazo de dos meses contados a partir de la publicación del reglamento referido en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda emitirá la normativa dispuesta en dicha norma;

Que mediante Acuerdo Ministerial No. 016-19 de 15 de mayo de 2019 publicado en el Registro Oficial No. 497 de 29 de mayo de 2019 el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a la fecha expidió el Reglamento para los Incentivos en Vivienda de Interés Social;

Que mediante Acuerdo Ministerial No. 023-19 de 18 de junio de 2019 el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a la fecha expidió el Procedimiento para acceder a la Construcción y/o Incentivos de Viviendas de Interés Social con Subsidio Total del Estado para las Comunas, Comunidades, Pueblos y Nacionalidades del Ecuador en Tierras Comunitarias;

Que mediante Acuerdo Ministerial No. 035-20 de 26 de agosto de 2020 el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a la fecha expidió el “Reglamento para la Selección de Beneficiarios de Viviendas de Interés Social con Modalidad de Crédito Hipotecario con Subsidio Inicial del Estado y la Posibilidad de una Tasa de Interés Preferencial;

Que mediante Acuerdo Ministerial No. 046-20 de 27 de noviembre de 2020 publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 370 de 14 de enero de 2021 el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a la fecha expidió la reforma al Acuerdo Ministerial No. 016-19 contenido del Reglamento para los Incentivos en Vivienda de Interés Social;

Que mediante Acuerdo Ministerial No. 011-20 de 02 de abril de 2020 el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a la fecha expidió el Reglamento que regula el Proceso de Selección y Priorización de Beneficiarios de las Viviendas de Interés Social y Otros Incentivos, Entrega y Reversiones de Vivienda;

Que mediante Acuerdo Ministerial No. 001-21 de 06 de enero de 2021 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 374 de 20 de enero de 2021 el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a la fecha expidió la reforma al Acuerdo Ministerial No. 011-20 contenido del Reglamento que Regula el Proceso de Selección y Priorización de Beneficiarios de las Viviendas de Interés Social;

Que mediante Acuerdo Ministerial No. 006-21 de 09 de febrero de 2021 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 399 de 26 de febrero de 2021 el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a la fecha expidió la reforma al Acuerdo Ministerial No. 011-20 contenido del Reglamento que Regula el Proceso de Selección y Priorización de Beneficiarios de las Viviendas de Interés Social;

Que mediante Acuerdo Ministerial No. 021-21 de 23 de junio de 2021 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 495 de 15 de julio de 2021 el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a la fecha expidió el Reglamento para la Calificación de Desarrollos Inmobiliarios de Vivienda de Interés Social;

Que mediante Acuerdo Ministerial No. 022-21 de 23 de junio de 2021 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 495 de 15 de julio de 2021 el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda a la fecha expidió el Reglamento para el Registro de Desarrollos Inmobiliarios de Vivienda de Interés Público;

Que mediante Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0004-A de 02 de marzo de 2022 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 20 de 14 de marzo de 2022 el ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió la reforma al Acuerdo Ministerial Nro. 011-20 de 02 de abril de 2020 del Ministerio De Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que es necesario emitir nuevas disposiciones normativas que regulen la actual política pública para el acceso a vivienda de interés social e interés público, sus instrumentos de planificación; así como, simplifiquen y optimicen los trámites administrativos pertinentes para el acceso a incentivos y beneficios establecidos para estos tipos de viviendas; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República, artículo 47 del Código Orgánico Administrativo y del artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva expide el siguiente:

REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO

TÍTULO I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto.- El presente reglamento tiene por objeto regular, a partir del uso y aplicación de los mecanismos de simplificación y digitalización de trámites previstos en la legislación vigente, los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social y de interés público; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda, 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 que deseen postular o sean calificadas como beneficiarias para acceder a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social y de interés público; así como, para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, que presenten proyectos de desarrollo inmobiliario de vivienda de interés social o de interés público o desarrollen actividades de construcción relacionadas con estos tipos 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 e implementación de desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social y de interés público, de conformidad con lo dispuesto en este reglamento.

Los principios y mecanismos previstos en el presente reglamento en materia de simplificación, digitalización y automatización de trámites serán aplicables subsidiariamente a otros procesos de desarrollo urbano y vivienda, con el fin de garantizar la optimización de trámites administrativos.

TÍTULO II DE LOS SUBSIDIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO

Artículo 3.- De las modalidades de subsidios.- El primer segmento de vivienda de interés social tiene dos (2) modalidades de subsidios:

1. Subsidio total para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria; y,
2. Subsidio total para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado.

SECCIÓN I TERRENO DE PROPIEDAD DE LA PERSONA BENEFICIARIA

Artículo 4.- De la tipología de vivienda.- La tipología de vivienda aplicable para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria es la vivienda unifamiliar, entendida como tal, a la vivienda habitada por un núcleo familiar.

Esta vivienda tendrá un valor de hasta 44 salarios básicos unificados (SBU) más el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Artículo 5.- Requisitos para postular.- Para postular al subsidio regulado en esta sección, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. La o el postulante debe ser ecuatoriano o extranjero residente permanente en el Ecuador;
2. La o el postulante y su núcleo familiar deben estar dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social;
3. La o el postulante y su núcleo familiar no deben haber recibido un subsidio o incentivo de vivienda de interés social, excepto por los incentivos establecidos en este reglamento y que se efectuarán en la vivienda que se construirá como consecuencia de la aplicación del presente subsidio;
4. El subsidio del Estado debe estar destinado a pagar la primera y única vivienda de la o el postulante y su núcleo familiar; y,
5. La o el postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de un inmueble a nivel nacional, excepto del terreno donde se construirá la vivienda de interés social.

Artículo 6.- De la documentación para postular.- Para postular al subsidio para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria, la o el postulante deberá presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de identidad o ciudadanía de la o el postulante y su núcleo familiar. Para el caso de las personas extranjeras, podrán presentar otro documento de identidad y el documento en el que conste la visa de residencia permanente de la o el postulante y su núcleo familiar;
2. Declaración responsable en la que se deberá indicar:
 - a. Generales de ley de la o el postulante y de las personas que conforman su núcleo familiar;
 - b. Declarar que la o el postulante y las personas integrantes de su núcleo familiar de 18 años de edad o mayores no han recibido beneficio similar;
 - c. Declarar que la o el postulante y los miembros de su núcleo familiar de 18 años de edad

o mayores, no son dueños ni poseedores de un bien inmueble a nivel nacional, a excepción del terreno donde se construirá la vivienda;

d. Declarar las vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar;

e. Declarar que si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria se comprometerá a dar buen uso y ocupación de la vivienda, una vez entregada por el Estado; y,

f. Declarar que si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria se compromete a cancelar los tributos municipales relacionados con la tenencia y dominio del suelo ante el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que corresponda.

3. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad de la o el postulante;

4. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,

5. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

En cualquier caso, cuando los documentos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de simplificación de trámites establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 7.- De los criterios y metodología de priorización.- El ente rector de hábitat y vivienda utilizará como criterios de priorización de las o los postulantes para vivienda construida en terreno propio de la persona beneficiaria, las siguientes vulnerabilidades:

1. Personas adultas mayores.

2. Niñas, niños y adolescentes.

3. Mujeres embarazadas, para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.

4. Personas con discapacidad, para el efecto se deberá presentar el carné de discapacidad o el documento que haga sus veces.

5. Personas con enfermedades catastróficas y de alta complejidad, para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.

6. Víctimas de violencia sexual o doméstica.

Con el fin de establecer el orden de priorización, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la metodología de suma de vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar. Para el efecto, se asignará el valor de 1 por cada vulnerabilidad verificada, por

persona que compone el núcleo familiar.

En el caso de que exista empate entre las y los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la potestad discrecional de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 8.- De las modalidades de postulación.- La postulación al subsidio para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria, se podrá realizar a través de las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec. Para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.
2. Presencialmente en las oficinas de las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 9.- Del procedimiento para la calificación de las personas beneficiarias.- Para la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria del subsidio regulado en esta sección, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, la o el servidor responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente procederá a llenar la ficha de postulación y analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, las o los servidores competentes de las áreas técnica y social, procederán a realizar la inspección y validación del terreno de la o el postulante.
3. Realizada la inspección y validación del terreno de la o el postulante, las o los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar a la o el postulante como beneficiario o beneficiaria.
4. La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda competente, en virtud de la recomendación favorable del informe de viabilidad técnica y social, resolverá la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria y dispondrá su notificación a las personas interesadas.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, para su registro.

La asignación del subsidio procederá conforme la disponibilidad presupuestaría del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 10.- De los expedientes de postulación y calificación.- Es responsabilidad de las y los servidores públicos de las unidades desconcentradas provinciales o regionales del ente rector de hábitat y vivienda la conformación y custodia de los expedientes físicos

o digitales de postulación y calificación de las personas beneficiarias.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes de postulación y calificación de las personas beneficiarias, de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

Artículo 11.- Del control posterior.- La Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida en el presente reglamento, de manera posterior a la emisión de la resolución de calificación de la persona beneficiaria.

En caso de verificar que la documentación presentada por la persona beneficiaria no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en el presente reglamento y demás normativa aplicable para la obtención de la calificación, la o el director de la unidad que realice el control de vivienda de la Subsecretaría de Vivienda notificará motivadamente a la o el subsecretario de Vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad, con el fin de que, luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revoque la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Los directores y coordinadores, así como, las o los servidores públicos de las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda serán responsables, en el ámbito de sus competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 12.- De la entrega de la vivienda construida en terreno de la persona beneficiaria.- Para la entrega de la vivienda de interés social que fue construida en terreno de la persona beneficiaria, se suscribirán, electrónica o físicamente, los siguientes documentos:

1. Acta de recepción provisional de la obra que deberá suscribirse por el contratista y los integrantes de la comisión designada por la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, conformada por el administrador del contrato y un técnico que no haya intervenido en el proceso de ejecución del contrato;
2. Acta de uso y ocupación de la vivienda que deberá suscribirse por el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública de vivienda, el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda, el contratista y la persona beneficiaria;
3. Acta de recepción definitiva de la obra que deberá suscribirse por el contratista y los integrantes de la comisión designada por la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, conformada por el administrador del contrato y un técnico que no haya intervenido en el proceso de ejecución del contrato; y
4. Acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda celebrada entre la persona beneficiaria, el fiscalizador o fiscalizadora de la obra, el delegado de la máxima autoridad

de la empresa pública de vivienda y el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 13.- De la acción afirmativa para mujeres cabeza de hogar.- El ente rector de hábitat y vivienda considerará, al menos, al 5% de mujeres cabeza de hogar del total de postulantes, sin perjuicio de que, como resultado de la aplicación de los criterios de elegibilidad y priorización establecidos en este reglamento, dicho porcentaje pueda ser mayor.

SECCIÓN II TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO

Artículo 14.- De la tipología de vivienda.- La tipología de vivienda aplicable para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado es la vivienda multifamiliar, entendida como tal, a aquella en la que la construcción, vertical u horizontal, está dividida en varias unidades de vivienda integradas que comparten el terreno como bien común.

Esta vivienda tendrá un valor de hasta 64 SBU más el IVA, que incluye obras de urbanización y áreas comunales.

Artículo 15.- Requisitos para postular.- Para postular al subsidio regulado en esta sección, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. La o el postulante debe ser ecuatoriano o extranjero residente permanente en el Ecuador.
2. La o el postulante y su núcleo familiar deben estar dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social;
3. La o el postulante y su núcleo familiar no deben haber recibido un subsidio o incentivo de vivienda de interés social en el pasado, excepto por los incentivos establecidos en este reglamento y que se efectuarán en la vivienda que se construirá como consecuencia de aplicación del presente subsidio;
4. El subsidio del Estado debe estar destinado a pagar la primera y única vivienda de la o el postulante y su núcleo familiar; y,
5. La o el postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de un inmueble a nivel nacional.

Artículo 16.- De la documentación para postular.- Para postular al subsidio para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de identidad o ciudadanía de la o el postulante y su núcleo familiar. Para el caso de las personas extranjeras, podrán presentar otro documento de identidad y el documento en el que conste la visa de residencia permanente de la o el postulante y su núcleo

familiar;

2. Declaración responsable en la que se deberá indicar:

- a. Generales de ley de la o el postulante y de las personas que conforman su núcleo familiar;
- b. Declarar que la o el postulante y las personas integrantes de su núcleo familiar de 18 años de edad o mayores no han recibido beneficio similar;
- c. Declarar que la o el postulante y los miembros de su núcleo familiar de 18 años de edad o mayores no son dueños ni poseedores de un bien inmueble a nivel nacional;
- d. Declarar las vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar;
- e. Declarar que si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria se comprometerá a dar buen uso y ocupación de la vivienda, una vez entregada por el Estado;
- f. Declarar que si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria se compromete a cancelar los valores generados por servicios básicos y demás obligaciones que se deriven del uso y ocupación de la vivienda;
- g. Declarar que si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria se compromete a cancelar los tributos municipales relacionados con la tenencia y dominio del suelo ante el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que corresponda; y
- h. Declarar que, si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria mantendrá una conducta respetuosa y pacífica, y dará cumplimiento a las normas de convivencia, estatutos y demás normas internas del conjunto habitacional.

En cualquier caso, cuando los documentos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de simplificación de trámites establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 17.- De los criterios y metodología de priorización.- El ente rector de hábitat y vivienda utilizará como criterios de priorización de las o los postulantes para viviendas construidas en terreno del Estado las siguientes vulnerabilidades:

1. Personas adultas mayores.
2. Niñas, niños y adolescentes.
3. Mujeres embarazadas, para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.
4. Personas con discapacidad, para el efecto se deberá presentar el carné de discapacidad o el documento que haga sus veces.
5. Personas con enfermedades catastróficas y de alta complejidad, para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.

6. Víctimas de violencia sexual o doméstica.

Con el fin de establecer el orden de priorización, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la metodología de suma de vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar. Para el efecto, se asignará el valor de 1 por cada vulnerabilidad verificada, por persona que compone el núcleo familiar.

En el caso que exista empate entre las y los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la potestad discrecional de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 18.- De las modalidades de postulación.- La persona interesada en acceder a la construcción de vivienda en terreno de propiedad del Estado podrá postular a través de las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec. Para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.
2. Presencialmente en las oficinas de las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 19.- Del procedimiento para la calificación de personas beneficiarias.- Para la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria del subsidio para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, la o el servidor responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente procederá a llenar la ficha de postulación y analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos y documentación establecidos en el presente reglamento.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, la o el servidor responsable procederá a emitir el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar a la o el postulante como persona beneficiaria del subsidio.
3. La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada del ente rector de hábitat y vivienda competente, en virtud de la recomendación favorable del informe de viabilidad técnica y social, resolverá la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria de la vivienda construida en terreno del Estado y notificará a la persona beneficiaria.

Este acto administrativo será comunicado a la Subsecretaría de Vivienda o a la unidad que haga sus veces en el ente rector de hábitat y vivienda, para el correspondiente registro del acto.

La asignación del subsidio procederá conforme la disponibilidad presupuestaría del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 20.- De los expedientes de postulación y calificación.- Es responsabilidad de

las y los servidores públicos de las unidades desconcentradas provinciales o regionales del ente rector de hábitat y vivienda la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de postulación y calificación de las personas beneficiarias del subsidio para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes de postulación y calificación de las personas beneficiarias, de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

Artículo 21.- Del control posterior.- La Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida en el presente reglamento de manera posterior a la emisión de la resolución de calificación de la persona beneficiaria de la vivienda construida en terreno del Estado.

En caso de verificar que la documentación presentada por la persona beneficiaria no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en el presente reglamento y demás normativa aplicable para la obtención de la calificación, la o el director de la unidad que realice el control de vivienda de la Subsecretaría de Vivienda notificará motivadamente a la o el subsecretario de Vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad, con el fin de que, luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revoque la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Los directores y coordinadores, así como, las o los servidores públicos de las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda serán responsables, en el ámbito de sus competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 22.- Del acompañamiento comunitario.- El ente rector de hábitat y vivienda, a través de sus gestores comunitarios, realizará el acompañamiento comunitario a las familias que conforman las viviendas multifamiliares construidas en terreno de propiedad del Estado, dicho acompañamiento comprende, entre otras actividades, la organización comunitaria, fortalecimiento de capacidades, apoyo a la generación de autonomía comunitaria y otras actividades que impliquen los procesos de acompañamiento y desarrollo comunitario.

Para la gestión del acompañamiento comunitario se aplicará el modelo de gestión y los manuales emitidos por la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 23.- De la entrega de la vivienda construida en terreno del Estado.- Para la entrega de la vivienda de interés social construida en terreno del Estado se suscribirán, electrónica o físicamente, los siguientes documentos:

1. Acta de recepción provisional de la obra que deberá suscribirse por el contratista y los

integrantes de la comisión designada por la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, conformada por el administrador del contrato y un técnico que no haya intervenido en el proceso de ejecución del contrato;

2. Acta de uso y ocupación de la vivienda que deberá suscribirse por el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública de vivienda, el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda, el contratista y la persona beneficiaria;

3. Acta de recepción definitiva de la obra que deberá suscribirse por el contratista y los integrantes de la comisión designada por la máxima autoridad de la entidad contratante o su delegado, conformada por el administrador del contrato y un técnico que no haya intervenido en el proceso de ejecución del contrato; y,

4. Acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda celebrada entre la persona beneficiaria, el fiscalizador o fiscalizadora de la obra, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública de vivienda y el delegado de la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda.

En el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda deberá constar la obligación de la persona beneficiaria de que, una vez protocolizada la resolución de adjudicación de la vivienda, deberá hacer las gestiones pertinentes para la inscripción de dicho documento ante el Registro de la Propiedad del cantón que corresponda.

Artículo 24.- De los documentos para la transferencia de dominio al beneficiario.-
Para la transferencia de dominio de la vivienda construida en terreno de propiedad del Estado, la o el servidor responsable de la unidad desconcentrada provincial o regional deberá conformar el expediente con la siguiente documentación:

1. Aprobación de propiedad horizontal o fraccionamiento del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón pertinente;

2. Informe técnico emitido por el ejecutor del proyecto, en el cual se determine beneficiario, el número de lote, linderos, dimensiones; y, superficie total;

3. Copia de cédula de identidad o ciudadanía de la persona beneficiaria. Para el caso de las personas extranjeras, se podrá incorporar copia de otro documento de identidad y del documento en el que conste la visa de residencia permanente de la persona beneficiaria;

4. Posesión efectiva en caso de fallecimiento de la persona beneficiaria;

5. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad en el que se indique quién es el propietario del bien inmueble y que el bien inmueble está libre de gravamen; y,

6. Certificado de solvencia o de no adeudar al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.

Los documentos descritos en los numerales 1 y 2 deberán ser presentados por el ejecutor del proyecto a la unidad desconcentrada provincial o regional del lugar donde se ejecutó

el proyecto.

En cualquier caso, cuando los documentos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de simplificación de trámites establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes para la transferencia de dominio, de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

Artículo 25.- Del procedimiento para la transferencia de dominio a la persona beneficiaria.- Para la transferencia de dominio a la persona beneficiaria, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez que la o el servidor responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente conforme el expediente y se cumplan con todos los requisitos, elaborará un informe técnico en el que recomendará a la o el director o coordinador responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial que se adjudique la vivienda a favor de la o el beneficiario.
2. La o el abogado/a de la unidad desconcentrada provincial o regional, en virtud del informe técnico, elaborará el proyecto de resolución de adjudicación.
3. La o el director o coordinador responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial suscribirá la resolución de adjudicación, que será posteriormente protocolizada ante notario público.
4. La resolución de adjudicación protocolizada deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo. Es obligación de la persona beneficiaria hacer las gestiones pertinentes para dicha inscripción.

Artículo 26.- De la prohibición de enajenar.- En la resolución de adjudicación se establecerá una disposición en la que conste la prohibición de enajenar la vivienda por diez (10) años contados a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Artículo 27.- Del cambio de la persona beneficiaria antes de la transferencia de dominio de la vivienda de interés social.- En caso de fallecimiento de la persona beneficiaria; o, divorcio, disolución de la sociedad conyugal o disolución de la unión de hecho de los postulantes antes de la emisión de la resolución de adjudicación de la vivienda, los miembros del núcleo familiar deberán acudir ante la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda que corresponda y:

1. Presentar la cédula de identidad o ciudadanía de la persona que postuló para ser beneficiaria. En caso de personas extranjeras se puede presentar otro documento de identidad y el documento donde conste la visa de residente permanente de la persona que

postuló;

2. Presentar los documentos que acrediten el caso por el cual se solicita el cambio de beneficiario; y,
3. Actualizar el núcleo familiar y la declaración responsable.

En caso de fallecimiento, se deberá entregar una copia del acta de defunción de la persona beneficiaria, o del documento que haga sus veces, emitido por la entidad competente.

La o el servidor responsable de la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda deberá elaborar un informe técnico en el que deje constancia del caso por el cual se solicita el cambio de beneficiario, así como, de la actualización del núcleo familiar y de la declaración responsable.

Una vez que se cuente con el informe técnico descrito, la vivienda será adjudicada a la nueva persona beneficiaria del núcleo familiar que corresponda.

En cualquier caso, cuando los documentos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de simplificación de trámites establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la persona interesada no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 28.- Del levantamiento de la prohibición de enajenar.- El ente rector de hábitat y vivienda, de oficio o a petición de la parte interesada, podrá levantar la prohibición de enajenar en caso del cumplimiento del plazo, para lo cual la persona beneficiaria presentará una solicitud de levantamiento a las unidades desconcentradas provinciales o regionales del ente rector de hábitat y vivienda.

La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada provincial o regional solicitará el levantamiento del gravamen al registrador de la Propiedad del cantón, en virtud de un informe jurídico, en el cual se recomiende el levantamiento del gravamen, emitido por parte del abogado o abogada de la unidad desconcentrada provincial o regional. En caso de no contar con el abogado o abogada provincial o regional, dicho informe será emitido por la Coordinación General Jurídica.

Artículo 29.- De la acción afirmativa para mujeres cabeza de hogar.- El ente rector de hábitat y vivienda considerará, al menos, al 5% de mujeres cabeza de hogar del total de personas postulantes, sin perjuicio de que, como resultado de la aplicación de los criterios de elegibilidad y priorización establecidos en este reglamento, dicho porcentaje pueda ser mayor.

SECCIÓN III DEL DESISTIMIENTO

Artículo 30.- Del desistimiento.- Es la manifestación voluntaria de la persona postulante o beneficiaria de no acceder al subsidio para vivienda de interés social otorgado por el Estado.

Si la persona ha sido calificada como beneficiaria y desiste del subsidio, no podrá acceder

a un nuevo subsidio o incentivo otorgado por el Estado.

Lo establecido en la presente sección será aplicable para el caso de desistimiento de los incentivos previstos en este reglamento.

Artículo 31.- Del momento para presentar el desistimiento al subsidio de construcción de vivienda de interés social en terreno propio.- La persona postulante o beneficiaria del subsidio en terreno propio podrá desistir del subsidio hasta antes de que se inicie la obra. Para el efecto, deberá presentar el desistimiento por escrito ante la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda, que corresponda.

La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada provincial o regional resolverá su aceptación en el término de tres días a partir de la presentación de la solicitud, y dispondrá la notificación a la persona postulante o beneficiaria que corresponda.

Este artículo será aplicable también para los casos de desistimiento de los incentivos previstos en este reglamento a ejecutarse en terreno de propiedad de la persona postulante o beneficiaria.

Artículo 32.- Del momento para presentar el desistimiento al subsidio de construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado.- La persona postulante o beneficiaria del subsidio en terreno de propiedad del Estado podrá desistir del subsidio hasta antes de la firma del acta de uso y ocupación de la vivienda. Para el efecto, deberá presentar el desistimiento por escrito ante la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda, que corresponda.

La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada provincial o regional resolverá su aceptación en el término de tres días a partir de la presentación de la solicitud, y dispondrá la notificación a la persona postulante o beneficiaria.

Este artículo será aplicable también para los casos de desistimiento de los incentivos previstos en este reglamento a ejecutarse en la vivienda adjudicada o por adjudicarse a la persona postulante o beneficiaria.

CAPÍTULO II DEL SEGUNDO SEGMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 33.- Del subsidio y la tasa de interés preferencial.- Para el segundo segmento de vivienda de interés social las personas interesadas podrán postular:

1. Al subsidio parcial del Estado de hasta 15 SBU; o,
2. Al subsidio parcial del Estado de hasta 15 SBU y a la tasa de interés preferencial para un crédito hipotecario.

El valor del subsidio parcial del Estado no podrá superar, en ningún caso, el 15% del valor de la vivienda que será adquirida con el subsidio. En el valor de la vivienda podrá

incluirse el valor de parqueaderos y/o bodegas que la o el beneficiario adquiera y que conste en la escritura de compraventa.

Para postular al subsidio parcial del Estado la persona deberá cumplir con lo establecido en este reglamento.

Para postular al subsidio parcial del Estado y a la tasa de interés preferencial la persona deberá cumplir, además de lo dispuesto en este reglamento, con los requisitos establecidos por el ente rector de política y regulación financiera, así como, con los determinados por la institución financiera o de la economía popular y solidaria en la que se solicitará el crédito hipotecario.

Artículo 34.- De los requisitos para postular al subsidio parcial del Estado.- En cualquiera de los dos casos regulados en el artículo anterior, para postular al subsidio parcial del Estado de hasta 15 SBU se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. La o el postulante debe ser ecuatoriano o extranjero residente permanente en el Ecuador;
2. Los ingresos mensuales de la o el postulante y su núcleo familiar no deben sobrepasar los 3.5 SBU. En caso de que el subsidio sea financiado con recursos provenientes de organismos bilaterales o multilaterales, los ingresos mensuales de la o el postulante y su núcleo familiar no deben sobrepasar los 2.5 SBU;
3. La o el postulante y su núcleo familiar no deben haber recibido un subsidio o incentivo de vivienda de interés social en el pasado;
4. El subsidio parcial del Estado debe estar destinado a pagar la primera vivienda de la o el postulante y su núcleo familiar;
5. La o el postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de un inmueble a nivel nacional, excepto si la vivienda de interés social se construirá en terreno propio, en cuyo caso, dicho inmueble debe ser el único de propiedad de la o el postulante y su núcleo familiar; y,
6. Que el promotor/constructor y el proyecto de vivienda de interés social hayan sido calificados por el ente rector de hábitat y vivienda conforme lo dispuesto en el presente reglamento, en caso de que aplique.

Artículo 35.- De la documentación para postular al subsidio parcial del Estado.- Para postular al subsidio parcial del Estado, la o el postulante deberá presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de identidad o ciudadanía de la o el postulante y su núcleo familiar. Para el caso de las personas extranjeras, podrán presentar otro documento de identidad y el documento en el que conste la visa de residencia permanente de la o el postulante y su núcleo familiar;
2. Documentación que acredite que los ingresos de la o el postulante y su núcleo familiar

no superan los 3.5 SBU o los 2.5 SBU, respectivamente, que podrá ser, entre otra, la siguiente:

- a. En caso de laborar en relación de dependencia, se deberá verificar el historial laboral de la o le postulante en la base de datos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Alternativamente, la o el postulante, si lo estima pertinente, podrá presentar el rol de pagos de los tres (3) últimos meses.
- b. En caso de laborar de manera independiente se deberá verificar la declaración del impuesto a la renta del último periodo fiscal en la base de datos del Servicio de Rentas Internas. Alternativamente, la o el postulante, si lo estima pertinente, podrá presentar dicha declaración.
- c. Otra documentación que acredite los ingresos de la o el postulante y su núcleo familiar.

3. Declaración responsable en la que se deberá indicar:

- a. Generales de ley de la o el postulante y de las personas que integran su núcleo familiar;
- b. Declarar que la o el postulante y los miembros del núcleo familiar de 18 años de edad o mayores, no son dueños ni poseedores de un bien inmueble a nivel nacional excepto en los casos en los que la vivienda de interés social se construirá en terreno propio, en cuyo caso, se debe declarar que dicho inmueble es el único de propiedad de la o el postulante y su núcleo familiar; y,
- c. Declarar las vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar.

4. Si la o el postulante aplica, además, a la tasa de interés preferencial, deberá presentar la precalificación emitida por la institución financiera o de la economía popular y solidaria en la que solicitará el crédito hipotecario; y,

5. Contrato de promesa de compraventa suscrito por el postulante y el promotor/constructor, en caso de que aplique.

En cualquier caso, cuando los documentos que contengan los requisitos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de optimización y eficiencia de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 36.- De la documentación para construcción en terreno propio.- Además de la documentación descrita en el artículo precedente, si la construcción de la vivienda de interés social se va a realizar en terreno de propiedad de la o el postulante, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad de la o el postulante;
2. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,

3. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón respectivo.

En cualquier caso, cuando los documentos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de optimización y eficiencia de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 37.- De los criterios y metodología de priorización de las o los postulantes.-

El ente rector de hábitat y vivienda utilizará como criterios de priorización de las o los postulantes para viviendas del segundo segmento, las siguientes vulnerabilidades:

1. Personas adultas mayores.
2. Niñas, niños y adolescentes.
3. Mujeres embarazadas, para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.
4. Personas con discapacidad, para el efecto se deberá presentar el carné de discapacidad o el documento que haga sus veces.
5. Personas con enfermedades catastróficas y de alta complejidad, para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.
6. Víctimas de violencia sexual o doméstica.

Con el fin de establecer el orden de priorización, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la metodología de suma de vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar. Para el efecto, se asignará el valor de 1 por cada vulnerabilidad verificada, por persona que compone el núcleo familiar.

En caso de que exista empate entre las y los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, el ente rector de hábitat y vivienda aplicará la potestad discrecional de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 38.- De las modalidades de postulación.- Las personas interesadas en acceder al subsidio parcial del Estado podrán postular a través de las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec. Para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.
2. Presencialmente en las oficinas de las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 39.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios del subsidio parcial del Estado.- Para la calificación de la o el postulante como beneficiario del subsidio parcial del Estado se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, la o el servidor responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente llenará la ficha de postulación, y analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, la o el servidor responsable elaborará el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar a la o el postulante como persona beneficiaria.
3. La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda competente, en virtud de la recomendación favorable del informe de viabilidad técnica y social, resolverá la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria.

Artículo 40.- Del procedimiento para la entrega del subsidio parcial del estado.- Para la entrega del subsidio parcial del Estado se aplicará el siguiente procedimiento:

1. La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada provincial o regional notificará a la unidad de competente del ente rector de hábitat y vivienda el detalle de las personas beneficiarias, la vivienda que pretenden adquirir con el subsidio, el proyecto en el cual se encuentran las viviendas y el monto del subsidio a ser entregado por cada persona beneficiaria.
2. La unidad competente impartirá la instrucción fiduciaria de reserva de recursos a la entidad fiduciaria.
3. La entidad fiduciaria expedirá la certificación de reserva de recursos que será remitida a la o el director o coordinador de la unidad desconcentrada provincial o regional, para que éste, a su vez, notifique con su contenido a la persona beneficiaria.
4. Una vez notificada, la persona beneficiaria tendrá el plazo de un año contado a partir de la fecha en que fue notificada con la certificación de reserva de recursos, para celebrar la escritura pública de compraventa respectiva, inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón en donde se encuentra ubicada la vivienda de interés social y presentarla ante la unidad desconcentrada del ente rector de hábitat y vivienda que corresponda.

La cláusula de forma de pago de la escritura de compraventa debe establecer que determinado valor del precio de la venta se cancelará con la entrega del subsidio por parte del Estado en la cuenta bancaria del vendedor, conforme lo acredita la certificación de reserva de recursos expedida por la fiduciaria, que se agrega como habilitante.

5. Una vez que la persona beneficiaria haya inscrito la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo, presentará dicho documento ante el

administrador fiduciario para el desembolso del subsidio a favor del vendedor.

6. La entidad fiduciaria tendrá el término de hasta diez días, contados desde la recepción de la instrucción, para realizar el desembolso del dinero.

7. Una vez realizados los desembolsos de dinero, la entidad fiduciaria remitirá un listado como anexo al informe de gestión mensual al ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 41.- De los expedientes de postulación y calificación.- Es responsabilidad de las y los servidores públicos de las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de postulación y calificación de las personas beneficiarias del subsidio parcial del Estado para viviendas de interés social.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes de postulación y calificación de las personas beneficiarias, de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

Artículo 42.- Del control posterior.- La Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida en el presente reglamento de manera posterior a la emisión de la resolución de calificación de la persona beneficiaria del subsidio parcial del Estado.

En caso de verificar que la documentación presentada por la persona beneficiaria no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en el presente reglamento y demás normativa aplicable para la obtención de la calificación, la o el director de la unidad que realice el control de vivienda de la Subsecretaría de Vivienda notificará motivadamente a la o el subsecretario de Vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad, con el fin de que, luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revoque la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Los directores y coordinadores, así como, las o los servidores públicos de las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda serán responsables, en el ámbito de sus competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 43.- De la acción afirmativa para mujeres cabeza de hogar.- El ente rector de hábitat y vivienda considerará, al menos, al 5% de mujeres cabeza de hogar del total de postulantes, sin perjuicio de que, como resultado de la aplicación de los criterios de elegibilidad y priorización establecidos en este reglamento, dicho porcentaje pueda ser mayor.

CAPÍTULO III DEL TERCER SEGMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 44.- Del tercer segmento de vivienda de interés social.- Para el tercer segmento de vivienda de interés social las personas interesadas, ecuatorianas o extranjeras residentes permanentes en Ecuador, podrán postular a la tasa de interés preferencial para un crédito hipotecario.

Para postular, las personas interesadas deberán registrarse en la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda y cumplir con todos los requisitos y documentación establecidas por el ente rector de la política y regulación en materia financiera, así como, por la institución financiera o de la economía popular y solidaria en la que solicitará el crédito hipotecario.

CAPÍTULO IV DE LOS CASOS DE EMERGENCIA, DESASTRES NATURALES, CASOS FORTUITOS O DE FUERZA MAYOR

Artículo 45.- De la persona damnificada.- De conformidad con lo determinado por el ente rector de gestión de riesgos, para las emergencias, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor se considerará persona damnificada a aquella afectada íntegramente por el impacto directo del evento en los servicios básicos, comunitarios o en sus medios de subsistencia; que no puede continuar con su actividad normal; que no tiene la capacidad propia para recuperar el estado de sus bienes y patrimonio; y, requiere atención integral para su recuperación.

Artículo 46.- De los subsidios en caso de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor.- En caso de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor, el ente rector de hábitat y vivienda entregará un subsidio destinado a la construcción o adjudicación de vivienda; o a la reparación de vivienda recuperable.

Para las reparaciones de viviendas recuperables el valor máximo de la inversión social será de hasta 32 SBU.

Para la construcción o adjudicación de vivienda el valor máximo de la inversión social será de hasta 64 SBU.

Artículo 47.- Del levantamiento de información y el diagnóstico.- Una vez suscitada la emergencia, desastre natural, caso fortuito o fuerza mayor el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco del sistema nacional descentralizado de gestión de riesgos, realizará un levantamiento de información que le permita contar con un diagnóstico que deberá abordar, al menos, los siguientes aspectos:

1. Estimación de daños de las viviendas afectadas, para lo cual se utilizará la metodología de inspección y evaluación visual rápida de estructuras post evento;
2. Condición socioeconómica de las personas damnificadas;
3. Situación jurídica de la tenencia de las viviendas afectadas;

4. Georreferenciación, clave catastral o ubicación de los predios afectados en relación a las zonas de riesgo; y,

5. Cualquier otra información que se considere pertinente.

Artículo 48.- Criterios y metodología de priorización para la atención a las personas damnificadas.- A partir del análisis del contenido del diagnóstico, el ente rector de hábitat y vivienda considerará los siguientes criterios de priorización para la atención a las personas damnificadas:

1. Estimación del daño de la vivienda:

a. Vivienda que debe ser construida en terreno propio o reubicación de la persona damnificada y su núcleo familiar en vivienda ubicada en terreno fuera de riesgo: se le asignará un puntaje de 1/1

b. Vivienda que debe ser reparada: se le asignará un puntaje de 0.5/1

c. Vivienda que no debe ser atendida: se le asignará un puntaje de 0/1

2. Condición socioeconómica de las personas damnificadas:

a. Persona en extrema pobreza: se le asignará un puntaje de 1/1

b. Persona en pobreza: se le asignará un puntaje de 0.5/1

c. Persona no pobre: se le asignará un puntaje de 0/1

3. Situación jurídica de la tenencia de las viviendas afectadas:

a. Persona propietaria de la vivienda con escritura inscrita en el Registro de la Propiedad: se le asignará un puntaje de 3/3

b. Persona posesionaria de la vivienda que cuenta con documento que certifique dicha posesión: se le asignará un puntaje de 2/3

c. Persona que cuenta con un contrato de arrendamiento celebrado con el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano de conformidad con la ley: se le asignará un puntaje de 1/3

Si la persona damnificada no cuenta con ninguno de los documentos descritos en los literales precedentes, no podrá ser considerada hasta que se regularice la propiedad de la vivienda afectada de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

4. Ubicación de los predios afectados:

a. Predios ubicados en zonas seguras: se le asignará un puntaje de 1/1

b. Predios ubicados en zonas de riesgo mitigable: se le asignará un puntaje de 0.5/1

Si el predio está ubicado en zona de riesgo no mitigable, la persona damnificada y su núcleo familiar únicamente podrán acceder a la adjudicación de otra vivienda.

5. Vulnerabilidades:

a. Personas adultas mayores.

- b. Niñas, niños y adolescentes.
- c. Mujeres embarazadas, para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.
- d. Personas con discapacidad, para el efecto se deberá presentar el carné de discapacidad o el documento que haga sus veces.
- e. Personas con enfermedades catastróficas y de alta complejidad, para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.
- f. Víctimas de violencia sexual o doméstica.

En el caso de las vulnerabilidades descritas en los literales precedentes, a las personas damnificadas y a los miembros de su núcleo familiar que se encuentren en una o más vulnerabilidades se les asignará un puntaje de 1/1 por cada vulnerabilidad verificada por persona.

Con el fin de establecer el orden de priorización para la atención a las personas damnificadas, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la metodología de suma de puntaje de los cinco criterios de priorización de la persona damnificada, esto es, estimación del daño de la vivienda, condición socioeconómica, situación jurídica de la tenencia de la vivienda, ubicación del predio afectado, y otras vulnerabilidades.

En caso de que exista empate entre las y los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, el ente rector de hábitat y vivienda aplicará la potestad discrecional de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 49.- De los documentos para la entrega del subsidio por emergencia, desastre natural, caso fortuito o fuerza mayor.- Previo a la entrega del subsidio por emergencia, desastre natural, caso fortuito o fuerza mayor se deberá contar con la siguiente documentación:

1. Ficha social de las personas que habitan la vivienda afectada, en la cual se especifique la calidad de las personas que la habitan conforme el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda para el efecto. Esta ficha deberá ser llenada por la o el servidor responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente.
2. Informe técnico justificativo firmado por la o el servidor responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente del ente rector de hábitat y vivienda, que contendrá, como mínimo, la descripción de la condición actual de la vivienda con la determinación de la factibilidad de su reparación; el análisis de los criterios de priorización de las personas damnificadas; el detalle del puntaje obtenido en virtud de la aplicación de la metodología correspondiente; y, la recomendación expresa de la asignación del subsidio a la persona damnificada y su núcleo familiar.
3. Certificado de riesgo u otro que haga sus veces, emitido por la autoridad competente.
4. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia de que el bien inmueble es de propiedad de la persona damnificada; documento que acredite la calidad de la persona damnificada como poseedora del bien

inmueble emitido por gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente o por autoridad competente; o, contrato de arrendamiento municipal de la vivienda celebrado con el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

5. Para los casos de construcción o adjudicación de la vivienda, declaración responsable firmada por el beneficiario que contenga lo siguiente:

- a.** Compromiso de que dará un buen uso y ocupación a la vivienda construida o adjudicada por el Estado;
- b.** Descripción del núcleo familiar o las personas que harán uso la vivienda construida o adjudicada por el Estado; y,
- c.** En caso de que la persona sea dueña de una vivienda que ha sido declarada en riesgo, compromiso de proceder conforme lo determine el gobierno autónomo descentralizado municipal respecto al ejercicio de la propiedad del inmueble, su uso u ocupación.

En cualquier caso, cuando los documentos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de optimización y eficiencia de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la persona damnificada no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 50.- Del procedimiento.- Para la entrega del subsidio regulado en este capítulo, se aplicará el siguiente procedimiento:

- 1.** Una vez que se cuente con los documentos requeridos, las o los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para la entrega del subsidio a la persona beneficiaria.
- 2.** La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada del ente rector de hábitat y vivienda competente, en virtud de la recomendación favorable establecida en el informe técnico y social justificativo, resolverá la entrega del subsidio que corresponda a la persona beneficiaria y dispondrá su notificación a las personas y autoridades que estime pertinentes.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, para su registro.

La asignación del subsidio procederá conforme la disponibilidad presupuestaria del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 51.- De las obligaciones de las personas damnificadas que accedan al subsidio para construcción o reconstrucción de vivienda por emergencia, desastre natural, caso fortuito o fuerza mayor.- En los casos en los que la persona beneficiaria acceda al subsidio para adjudicación de vivienda, en el acta de entrega recepción definitiva de la vivienda, se deberán incorporar las siguientes obligaciones:

- 1.** Prohibición de enajenar la vivienda por un periodo de diez (10) años contados a partir de la inscripción del título traslativo de dominio en el Registro de la Propiedad que corresponda;

2. Compromiso de dar buen uso y mantenimiento al inmueble y de destinarlo exclusivamente para vivienda; y,

3. Compromiso de pago de los servicios básicos, y de la alícuota y los gastos comunales en caso de que corresponda.

Artículo 52.- De los expedientes.- Es responsabilidad de las y los servidores públicos de las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de las personas damnificadas.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes de postulación y calificación de las personas beneficiarias, de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

Artículo 53.- Del control posterior.- La Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida en el presente reglamento de manera posterior a la emisión de la resolución de entrega del subsidio por emergencia, desastre natural, caso fortuito o fuerza mayor. Para el efecto, se aplicará el procedimiento establecido por la Subsecretaría de Vivienda.

En caso de verificar que la documentación presentada por la persona beneficiaria no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en el presente reglamento y demás normativa aplicable para la obtención de la calificación, la o el director de la unidad que realice el control de vivienda de la Subsecretaría de Vivienda notificará motivadamente a la o el subsecretario de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad, con el fin de que, luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revoque la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Los directores y coordinadores, así como, las o los servidores públicos de las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda serán responsables, en el ámbito de sus competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 54.- Casos particulares para atención en asentamientos humanos de hecho.- Las personas damnificadas cuyas viviendas se encuentren en asentamientos humanos de hecho podrán ser atendidas considerando lo siguiente:

1. Para las personas damnificadas que se encuentren en asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en zona segura o de riesgo mitigable, el gobierno autónomo descentralizado municipal pertinente, acorde a sus competencias, deberá regularizar la tenencia del suelo para vivienda, de conformidad con lo señalado en la normativa local y nacional vigente. Posterior al proceso de regularización, las personas damnificadas podrán ser consideradas para los subsidios por emergencia, desastres naturales, caso

fortuito o fuerza mayor.

2. Para las personas damnificadas que se encuentren en asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en zona de riesgo no mitigable, el gobierno autónomo descentralizado municipal pertinente, acorde a sus competencias, deberá declarar zonas de interés social para la construcción de proyectos de vivienda de interés social. Las personas damnificadas podrán ser consideradas para los subsidios por emergencia, desastres naturales, caso fortuito o fuerza mayor.

Artículo 55.- De la atención a las emergencias, desastres naturales, caso fortuito o fuerza mayor.- En cada emergencia, desastre natural, caso fortuito o fuerza mayor, el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de sus competencias, elaborará un plan de acción para la atención a la población afectada, considerando las particularidades de cada caso. Para el efecto, podrá trabajar en conjunto con los gobiernos autónomos descentralizados y demás entidades competentes.

TÍTULO III DE LOS INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPITULO I

INCENTIVOS PARA AMPLIACIONES Y REMODELACIONES DE VIVIENDA

Artículo 56.- De los incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda.- Es el incentivo destinado a ampliar y/o adecuar las viviendas que requieren crecimiento de superficie, reparaciones, recuperaciones o adecuaciones similares que mejoren la calidad de vida de los habitantes.

El valor máximo de este incentivo será de hasta 15 SBU.

Artículo 57.- Requisitos para postular.- Los requisitos para postular a los incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda son los siguientes:

1. La o el postulante debe ser ecuatoriano o extranjero residente permanente en el Ecuador;
2. La o el postulante y su núcleo familiar deben cumplir con una calificación máxima de hasta 60 puntos, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social; y,
3. La o el postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de otro inmueble a nivel nacional, salvo por aquel en el que se va a utilizar el incentivo.

Artículo 58.- De la documentación para postular.- Para postular a los incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda, se deben presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de identidad o ciudadanía de la o el postulante y su núcleo familiar. Para el caso

de las personas extranjeras, podrán presentar otro documento de identidad y el documento en el que conste la visa de residencia permanente de la o el postulante y su núcleo familiar;

2. Declaración responsable en la que se deberá indicar:

a. Generales de ley de la o el postulante y de las personas que conforman su núcleo familiar; y,

b. Declarar que la o el postulante y los miembros de su núcleo familiar de 18 años de edad o mayores, no son dueños ni poseedores de un bien inmueble a nivel nacional, a excepción de la vivienda donde se utilizará el incentivo.

3. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que la vivienda es de propiedad de la o el postulante; y,

4. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que la vivienda no está ubicada en zona de riesgo no mitigable.

En cualquier caso, cuando los documentos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de optimización y eficiencia de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 59.- De las modalidades de postulación.- Las personas interesadas en acceder a los incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda, podrán postular a través de las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec. Para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.

2. Presencialmente en las oficinas de las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 60.- Del procedimiento para la calificación de las personas beneficiarias.- Para la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria de los incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, la o el servidor responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente procederá a analizar y verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita presentar para efectuar la postulación.

2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, las o los servidores competentes de las áreas técnica y social, procederán a realizar la inspección y validación de la vivienda de la o el postulante.

3. Realizada la inspección y validación de la vivienda de la o el postulante, las o los

servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar a la o el postulante como beneficiario o beneficiaria del incentivo.

4. La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda competente, en virtud de la recomendación favorable del informe de viabilidad técnica y social, resolverá la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria del incentivo para ampliación y remodelación de vivienda y notificará a la persona beneficiaria.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, para su registro.

La asignación del incentivo procederá conforme la disponibilidad presupuestaria del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 61.- De los expedientes de postulación y calificación.- Es responsabilidad de las y los servidores públicos de las unidades desconcentradas provinciales o regionales del ente rector de hábitat y vivienda la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de postulación y calificación de las personas beneficiarias de este incentivo.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes de postulación y calificación de las personas beneficiarias, de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

Artículo 62.- Del control posterior.- La Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida en el presente reglamento de manera posterior a la emisión de la resolución de calificación de la persona beneficiaria del incentivo para ampliaciones y remodelaciones de vivienda.

En caso de verificar que la documentación presentada por la persona beneficiaria no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en el presente reglamento y demás normativa aplicable para la obtención de la calificación, la o el director de la unidad que realice el control de vivienda de la Subsecretaría de Vivienda notificará motivadamente a la o el subsecretario de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad, con el fin de que, luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revoque la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Los directores y coordinadores, así como, las o los servidores públicos de las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda serán responsables, en el ámbito de sus competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

CAPÍTULO II INCENTIVOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 63.- De los incentivos para la prestación de servicios públicos.- Es el incentivo destinado para implementar obras y/o equipamientos para servicios públicos tales como agua, saneamiento ambiental y energía eléctrica. Este incentivo está destinado a viviendas construidas en terreno del beneficiario conforme lo dispuesto en este reglamento, así como, para cualquier vivienda que no cuente con los servicios antes indicados.

El valor máximo del incentivo será de hasta 12 SBU.

Artículo 64.- Requisitos para postular: Los requisitos para postular a los incentivos para la prestación de servicios públicos son los siguientes:

1. La o el postulante debe ser ecuatoriano o extranjero residente permanente en el Ecuador;
2. La o el postulante y su núcleo familiar deben cumplir con una calificación máxima de hasta 60 puntos, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social; y,
3. La o el postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de otro inmueble a nivel nacional, salvo por aquel en el que se va a utilizar el incentivo.

Artículo 65.- De la documentación para postular.- Para postular a los incentivos para la prestación de servicios públicos, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Para las personas calificadas como beneficiarias del subsidio de construcción de vivienda de interés social en terreno propio, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la documentación presentada en dicha postulación, conforme lo dispuesto en este reglamento.
2. Los demás postulantes que son dueños de una vivienda deberán presentar:
 - a. Cédula de identidad o ciudadanía de la o el postulante y su núcleo familiar. Para el caso de las personas extranjeras, podrán presentar otro documento de identidad y el documento en el que conste la visa de residencia permanente de la o el postulante y su núcleo familiar;
 - b. Declaración responsable en la que se deberá indicar:
 - b.1. Generales de ley de la o el postulante y de las personas que conforman su núcleo familiar;
 - b.2. Declarar que la o el postulante y los miembros de su núcleo familiar de 18 años de edad o mayores, no son dueños ni poseedores de un bien inmueble a nivel nacional, a excepción de la vivienda en donde se destinará el incentivo; y,
 - b.3. Declarar que la vivienda no cuenta con el o los servicios públicos requeridos.
3. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad de la o el postulante; y,
4. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que la vivienda no

está ubicada en zona de riesgo no mitigable.

En cualquier caso, cuando los documentos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de optimización y eficiencia de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 66.- De las modalidades de postulación.- Las personas interesadas en acceder a los incentivos para la prestación de servicios públicos, podrá postular a través de las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec. Para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.
2. Presencialmente en las oficinas de las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 67.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios.- Para la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria de los incentivos para la prestación de servicios públicos, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, la o el servidor responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente procederá a analizar y verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita presentar para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, las o los servidores competentes de las áreas técnica y social, procederán a realizar la inspección y validación de la vivienda de la o el postulante.
3. Realizada la inspección y validación de la vivienda de la o el postulante, las o los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar a la o el postulante como beneficiario o beneficiaria del incentivo.
4. La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada provincial o regional del ente rector de hábitat y vivienda competente, en virtud de la recomendación favorable del informe de viabilidad técnica y social, resolverá la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria del incentivo para para la prestación de servicios públicos y notificará a la persona beneficiaria.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, para su registro.

La asignación del incentivo procederá conforme la disponibilidad presupuestaría del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 68.- De los expedientes de postulación y calificación.- Es responsabilidad de

las y los servidores públicos de las unidades desconcentradas provinciales o regionales del ente rector de hábitat y vivienda la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de postulación y calificación de las personas beneficiarias de este incentivo.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes de postulación y calificación de las personas beneficiarias, de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

Artículo 69.- Del control posterior.- La Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida en el presente reglamento de manera posterior a la emisión de la resolución de calificación de la persona beneficiaria del incentivo para la prestación de servicios públicos.

En caso de verificar que la documentación presentada por la persona beneficiaria no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en el presente reglamento y demás normativa aplicable para la obtención de la calificación, la o el director de la unidad que realice el control de vivienda de la Subsecretaría de Vivienda notificará motivadamente a la o el subsecretario de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad, con el fin de que, luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revoque la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Los directores y coordinadores, así como, las o los servidores públicos de las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda serán responsables, en el ámbito de sus competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

CAPITULO III

INCENTIVOS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PUEBLOS Y NACIONALIDADES DEL ECUADOR EN TERRENOS COMUNITARIOS Y/O ASOCIATIVOS

Artículo 70.- De los pueblos y nacionalidades.- Las personas miembros de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades del Ecuador que habitan en territorios comunitarios o de propiedad comunal, que pertenezcan a núcleos familiares de pobreza, extrema pobreza o vulnerabilidad, podrán acceder al incentivo destinado a la construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda que busca la construcción participativa de la comunidad en viviendas adaptadas a su cosmovisión, a su entorno ambiental y natural.

Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades del Ecuador podrán aplicar a un subsidio de hasta 64 SBU para vivienda nueva, y un incentivo de hasta 15 SBU para ampliación y remodelación de vivienda, sin perjuicio de la postulación a otros incentivos previstos en este reglamento.

En el caso de que las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades no sean dueñas del suelo, los gobiernos autónomos descentralizados competentes procederán a la legalización de la tenencia del suelo, conforme la normativa pertinente.

Artículo 71.- Requisitos para postular: Los requisitos para postular a este incentivo son los siguientes:

1. La o el postulante debe ser ecuatoriano y pertenecer a una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad del Ecuador;
2. Los posibles beneficiarios y su núcleo familiar deben estar dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social; y,
3. La o el posible beneficiario y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de otro inmueble a nivel nacional, salvo por aquel en el que se va a utilizar el subsidio o incentivo. Para el efecto, se considerarán las distintas modalidades de propiedad o posesión de tierras comunitarias o propiedades comunales.

En cualquier caso, cuando los documentos que contengan los requisitos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de optimización y eficiencia de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 72.- Documentos.- Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades para acceder a los incentivos presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al ente rector de hábitat y vivienda por parte del representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad, con el listado de los posibles beneficiarios de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. La representación legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad deberá acreditarse mediante certificación emitida por autoridad competente.
2. Cédula de identidad o ciudadanía del representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad; así como de los posibles beneficiarios y su núcleo familiar.
3. Declaración responsable en la que se deberá indicar:
 - a. Generales de ley de la o el postulante y de las personas que conforman su núcleo familiar;
 - b. Declarar que la o el postulante y las personas integrantes de su núcleo familiar de 18 años de edad o mayores no han recibido beneficio similar;
 - c. Declarar que la o el postulante y los miembros de su núcleo familiar de 18 años de edad o mayores no son dueños ni poseedores de un bien inmueble a nivel nacional, excepto de aquel en el que se va a destinar el subsidio o incentivo;
 - d. Declarar las vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar;
 - e. Declarar que si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria se comprometerá a dar buen uso y ocupación de la vivienda, una vez entregada por el

Estado;

- f. Declarar que si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria se compromete a cancelar los valores generados por servicios básicos y demás obligaciones que se deriven del uso y ocupación de la vivienda;
- g. Declarar que si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria se compromete a cancelar los tributos municipales relacionados con la tenencia y dominio del suelo ante el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que corresponda; y
- h. Declarar que, si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria mantendrá una conducta respetuosa y pacífica, y dará cumplimiento a las normas de convivencia, estatutos y demás normas internas del conjunto habitacional.

4. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. También se podrá presentar otra documentación emitida por autoridad competente, que certifique la propiedad comunitaria del terreno y la asignación a las personas postulantes;

5. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,

6. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

En cualquier caso, cuando los documentos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de optimización y eficiencia de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 73.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios.- Para la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria de este incentivo, se aplicará el siguiente procedimiento:

- 1. Una vez receptada la postulación, la o el servidor responsable de la unidad desconcentrada regional o provincial pertinente procederá a analizar y verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita presentar para efectuar la postulación.
- 2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, las o los servidores competentes de las áreas técnica y social, procederán a realizar la inspección y validación del terreno respectivo.
- 3. Realizada la inspección y validación del terreno de la o el postulante, las o los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar a la o el postulante como beneficiario o beneficiaria del incentivo.
- 4. La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada del ente rector de hábitat y vivienda competente, en virtud de la recomendación favorable del informe de viabilidad

técnica y social, resolverá la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria del incentivo y notificará a la persona beneficiaria y a la y el representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, para su registro.

La asignación del incentivo procederá conforme la disponibilidad presupuestaria del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 74.- De los expedientes de postulación y calificación.- Es responsabilidad de las y los servidores públicos de las unidades desconcentradas provinciales o regionales del ente rector de hábitat y vivienda la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de postulación y calificación de las personas beneficiarias de este incentivo.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes de postulación y calificación de las personas beneficiarias, de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

Artículo 75.- Del control posterior.- La Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida en el presente reglamento de manera posterior a la emisión de la resolución de calificación de la persona beneficiaria del incentivo regulado en este capítulo.

En caso de verificar que la documentación presentada por la persona beneficiaria no se sujeta a la realidad o que ha incumplido con los requisitos o el procedimiento establecido en el presente reglamento y demás normativa aplicable para la obtención de la calificación, la o el director de la unidad que realice el control de vivienda de la Subsecretaría de Vivienda notificará motivadamente a la o el subsecretario de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad, con el fin de que, luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revoque la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Los directores y coordinadores, así como, las o los servidores públicos de las unidades desconcentradas del ente rector de hábitat y vivienda serán responsables, en el ámbito de sus competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

CAPITULO IV DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE GALÁPAGOS

Artículo 76.- Del Régimen Especial de Galápagos. - Las personas ecuatorianas que hayan nacido en la provincia de Galápagos, que se encuentren en situación de pobreza y vulnerabilidad podrán acceder al incentivo destinado a la construcción, recuperación y

mejoramiento de vivienda en el marco de los programas que impulse ente rector de hábitat y vivienda, hasta por un valor de 102 SBU.

El valor del incentivo será variable en relación con los materiales utilizados en la construcción de las viviendas, así como en el transporte requerido para el acceso a los términos u otras condiciones y necesidades identificadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 196 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los programas de vivienda de interés social que se impulsen en la provincia de Galápagos observarán las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos y su Reglamento, respecto a la construcción de infraestructura estratégica.

Artículo 77.- Construcción de infraestructura estratégica.- La Autoridad Ambiental Nacional autorizará la construcción dentro del Parque Nacional Galápagos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Cuando la propuesta del proyecto de vivienda de interés social haya sido calificada como “estratégica” por el Pleno del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la Provincia de Galápagos.
2. Las viviendas deberán ser implantadas únicamente en las islas pobladas y deberán acogerse a las directrices del Plan de Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos.
3. Contar con el informe de viabilidad técnica de la Dirección del Parque Nacional Galápagos, que incluirá el análisis de riesgos y resultados de un estudio de impacto ambiental.
4. Contar con los permisos correspondientes emitidos por la autoridad competente.

Artículo 78.- Requisitos para postular.- Para postular al incentivo regulado en este capítulo se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. La o el postulante debe ser ecuatoriano.
2. La o el postulante y su núcleo familiar deben estar dentro de la línea de corte de pobreza, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social;
3. La o el postulante y su núcleo familiar no deben haber recibido un subsidio o incentivo similar en el pasado;
4. El incentivo del Estado debe estar destinado a la primera y única vivienda de la o el postulante y su núcleo familiar; y,
5. La o el postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de un inmueble a nivel nacional. Se exceptúan los casos de construcción de vivienda en terreno propio de la persona beneficiaria, en cuyo caso dicho inmueble debe ser el único de

propiedad de la o el postulante y su núcleo familiar.

Artículo 79.- De la documentación para postular: Para postular al incentivo para construcción, recuperación o mejoramiento de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria, la o el postulante deberá presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de identidad o ciudadanía de la o el postulante y su núcleo familiar;
2. Declaración responsable en la que se deberá indicar:
 - a. Generales de ley de la o el postulante y de las personas que conforman su núcleo familiar;
 - b. Declarar que la o el postulante y las personas integrantes de su núcleo familiar de 18 años de edad o mayores no han recibido beneficio similar;
 - c. Declarar que la o el postulante y los miembros de su núcleo familiar de 18 años de edad o mayores, no son dueños ni poseedores de un bien inmueble a nivel nacional. Se exceptúan los casos de construcción de vivienda en terreno propio de la persona beneficiaria, en cuyo caso dicho inmueble debe ser el único de propiedad de la o el postulante y su núcleo familiar;
 - d. Declarar las vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar;
 - e. Declarar que si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria de la construcción de vivienda se comprometerá a dar buen uso y ocupación de la vivienda, una vez entregada por el Estado;
 - f. Declarar que si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria se compromete a cancelar los valores generados por servicios básicos y demás obligaciones que se deriven del uso y ocupación de la vivienda;
 - g. Declarar que si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria se compromete a cancelar los valores de tributos municipales ante el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano que corresponda; y,
 - h. Declarar que, si la o el postulante es calificado como persona beneficiaria mantendrá una conducta respetuosa y pacífica, y dará cumplimiento a las normas de convivencia, estatutos y demás normas internas del conjunto habitacional.
3. Para incentivo de recuperación o mejoramiento de la vivienda:
 - a. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad de la o el postulante;
 - b. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
 - c. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

En cualquier caso, cuando los documentos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de optimización y eficiencia de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de

dichos documentos.

Artículo 80.- De los criterios y metodología de priorización.- El ente rector de hábitat y vivienda utilizará como criterios de priorización de las o los postulantes, las siguientes vulnerabilidades:

1. Personas adultas mayores.
2. Niñas, niños y adolescentes.
3. Mujeres embarazadas, para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.
4. Personas con discapacidad, para el efecto se deberá presentar el carné de discapacidad o el documento que haga sus veces.
5. Personas con enfermedades catastróficas y de alta complejidad, para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.
6. Víctimas de violencia sexual o doméstica.

Con el fin de establecer el orden de priorización, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la metodología de suma de vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar. Para el efecto, se asignará el valor de 1 por cada vulnerabilidad verificada, por persona que compone el núcleo familiar.

En el caso que exista empate entre las y los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la potestad discrecional de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 81.- De las modalidades de postulación.- La postulación al incentivo para la construcción, recuperación o mejoramiento de vivienda en la provincia de Galápagos se podrá realizar a través de las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec. Para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.
2. Presencialmente en las oficinas de las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 82.- Del procedimiento para la calificación de las personas beneficiarias.- Para la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria del incentivo regulado en este capítulo, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, la o el servidor responsable de la Subsecretaría de Vivienda procederá a llenar la ficha de postulación; y, analizará y verificará el

cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita para efectuar la postulación.

2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa las o los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar a la o el postulante como beneficiario o beneficiaria. Dicho informe deberá ser aprobado por la directora o director de la unidad pertinente de la Subsecretaría de Vivienda.

3. La o el subsecretario de Vivienda, en virtud de la recomendación favorable del informe de viabilidad técnica y social, resolverá la calificación de la o el postulante como persona beneficiaria y le notificará con el acto administrativo.

La asignación del incentivo procederá conforme la disponibilidad presupuestaría del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 83.- De los expedientes de postulación y calificación.- Es responsabilidad de las y los servidores públicos respectivos de la Subsecretaría de Vivienda la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de postulación y calificación de las personas beneficiarias del incentivo en la provincia de Galápagos.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes de postulación y calificación de las personas beneficiarias, de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

TÍTULO IV DE LOS CASOS DE EXCEPCIÓN DE APLICACIÓN DEL REGISTRO SOCIAL

Artículo 84.- De los casos de excepción del registro social.- Son casos de excepción del registro social los siguientes:

1. Deportistas destacados.
2. Héroes y heroínas.
3. Sentencia ejecutoriada.

CAPÍTULO I DE LOS DEPORTISTAS DESTACADOS

Artículo 85.- De los deportistas destacados.- Las personas deportistas de alto rendimiento destacadas y de acuerdo a su situación socioeconómica, podrán acceder a vivienda de interés social que se construya en terreno propio hasta por un valor de 44 SBU.

Si la vivienda se construye en terreno de propiedad del Estado tendrá un valor de hasta 64 SBU.

Artículo 86.- Requisitos.- Las personas deportistas de alto rendimiento destacadas presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al ente rector de hábitat y vivienda.
2. Resolución emitida por el ente rector del deporte en la cual se la haya declarado como deportista de alto rendimiento destacada o destacado.
3. Cédula de identidad o ciudadanía.
4. Para la vivienda de interés social construida en terreno propio:
 - a. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad de la o el postulante;
 - b. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
 - c. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.
5. En caso de que se construya en terreno de propiedad del Estado se adjuntará adicionalmente la declaración responsable en la que se deberá indicar:
 - a. Que la persona no ha recibido beneficio similar;
 - b. Compromiso de dar buen uso y ocupación de la vivienda, una vez entregada por el Estado;
 - c. Compromiso de que se cancelarán los valores por servicios básicos y demás obligaciones que se deriven del uso y ocupación de la vivienda;
 - d. Compromiso de cancelar los valores por tributos municipales ante el gobierno autónomo descentralizado municipal que corresponda; y,
 - e. Declarar que dará cumplimiento a las normas de convivencia establecidas en el conjunto habitacional.

En cualquier caso, cuando los documentos que contengan los requisitos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de optimización y eficiencia de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 87.- De las modalidades para acceder a la vivienda. - Las personas deportistas de alto rendimiento destacadas podrán solicitar el acceso al subsidio mediante las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec. Para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.

2. Presencialmente en las oficinas de las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 88.- Del procedimiento.- Para la entrega del subsidio regulado en este capítulo, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez que se cuente con los documentos requeridos, las o los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica favorable para la entrega del subsidio a la persona beneficiaria.

2. La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada del ente rector de hábitat y vivienda competente, en virtud de la recomendación favorable establecida en el informe técnico justificativo, resolverá la entrega del subsidio que corresponda a la persona beneficiaria y dispondrá su notificación a las personas y autoridades que estime pertinentes.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, para su registro.

La asignación del subsidio procederá conforme la disponibilidad presupuestaría del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 89.- Del expediente.- Es responsabilidad de las y los servidores públicos de las unidades desconcentradas provinciales o regionales del ente rector de hábitat y vivienda la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de las personas beneficiarias del subsidio.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes de postulación y calificación de las personas beneficiarias, de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

CAPÍTULO II DE LOS HÉROES Y HEROÍNAS

Artículo 90.- De los héroes y heroínas.- Las personas declaradas como héroes y heroínas por parte del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social o la entidad competente, podrán acceder a vivienda de interés social que se construya en terreno propio hasta por un valor de 44 SBU.

Si la vivienda se construye en terreno de propiedad del Estado tendrá un valor de hasta 64 SBU.

Las personas declaradas como héroes y heroínas que pertenezcan a un pueblo o nacionalidad podrán acceder a los subsidios señalados, en los territorios considerados como propiedad comunitaria.

Artículo 91.- Requisitos. - Las personas declaradas como héroes y heroínas presentarán

los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al ente rector de hábitat y vivienda.
2. Resolución emitida por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social o la entidad competente en la cual se la haya declarado héroe o heroína.
3. Cédula de o identidad o ciudadanía.
4. Para la vivienda de interés social construida en terreno propio:
 - a. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad de la o el postulante;
 - b. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
 - c. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.
5. En caso de que se construya en terreno de propiedad del Estado se adjuntará adicionalmente la declaración responsable en la que se deberá indicar:
 - a. Que la persona no ha recibido beneficio similar;
 - b. Compromiso de dar buen uso y ocupación de la vivienda, una vez entregada por el Estado;
 - c. Compromiso de que se cancelarán los valores por servicios básicos y demás obligaciones que se deriven del uso y ocupación de la vivienda;
 - d. Compromiso de cancelar los valores por tributos municipales ante el gobierno autónomo descentralizado municipal que corresponda; y,
 - e. Declarar que dará cumplimiento a las normas de convivencia establecidas en el conjunto habitacional.

En cualquier caso, cuando los documentos que contengan los requisitos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de optimización y eficiencia de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 92.- De las modalidades para acceder a la vivienda. - Las personas declaradas como héroes y heroínas podrán solicitar el acceso al subsidio mediante las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec. Para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.
2. Presencialmente en las oficinas de las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 93.- Del procedimiento.- Para la entrega del subsidio regulado en este capítulo,

se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez que se cuente con los documentos requeridos, las o los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica favorable para la entrega del subsidio a la persona beneficiaria.
2. La o el director o coordinador de la unidad desconcentrada del ente rector de hábitat y vivienda competente, en virtud de la recomendación favorable establecida en el informe técnico justificativo, resolverá la entrega del subsidio que corresponda a la persona beneficiaria y dispondrá su notificación a las personas y autoridades que estime pertinentes.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, para su registro.

La asignación del subsidio procederá conforme la disponibilidad presupuestaria del ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 94.- Del expediente.- Es responsabilidad de las y los servidores públicos de las unidades desconcentradas provinciales o regionales del ente rector de hábitat y vivienda la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de las personas beneficiarias del subsidio.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes de postulación y calificación de las personas beneficiarias, de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

CAPÍTULO III DE LAS SENTENCIAS

Artículo 95.- Del cumplimiento de sentencias.- El ente rector de hábitat y vivienda entregará los subsidios destinados a la construcción de vivienda de interés social que hayan sido ordenadas mediante sentencia ejecutoriada emitida por autoridad jurisdiccional competente, los cuales serán de hasta 64 SBU.

Artículo 96.- Procedimiento.- Las unidades desconcentradas regionales o provinciales del ente rector de hábitat y vivienda son responsables de ejecutar la sentencia ejecutoriada emitida por autoridad jurisdiccional competente, para lo cual solamente se requerirá la sentencia legalmente notificada.

Artículo 97.- De los expedientes.- Es responsabilidad de las y los servidores públicos de las unidades desconcentradas provinciales o regionales del ente rector de hábitat y vivienda la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de la entrega del subsidio o incentivo correspondiente ordenado mediante sentencia ejecutoriada legalmente notificada.

El ente rector de hábitat y vivienda propenderá a la digitalización total de los expedientes,

de manera que estén almacenados en un servidor en un centro de datos y que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de las o los servidores públicos autorizados para el efecto.

TÍTULO V DE LA VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 98.- De la vivienda de interés público.- La vivienda de interés público es la primera y única vivienda adecuada destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado pueden alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia, que pueden acceder a crédito hipotecario con tasa de interés preferencial y que no han recibido un beneficio similar previamente.

El valor máximo de las viviendas de interés público oscila entre los 178,01 SBU hasta los 229 SBU y debe incluir el valor de las obras de urbanización; así como, el IVA generado en la adquisición local de bienes y/o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de la vivienda, de conformidad con la normativa vigente.

Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda registrar los desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público, de conformidad con la normativa que emita para el efecto.

La construcción de viviendas de interés público puede ser en terreno de propiedad del Estado o en terrenos del promotor/constructor.

Corresponde al ente rector de la política y regulación financiera determinar la tasa de interés preferencial y demás condiciones de acceso y crédito, propendiendo a la rapidez de la colocación y a la utilización de mecanismos de subrogación automática de créditos hipotecarios de construcción de proyectos inmobiliarios con créditos hipotecarios de adquisición de viviendas.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés público se realizará mediante las instituciones del sistema financiero nacional que otorguen el crédito hipotecario.

TÍTULO VI DEL REGISTRO DE PROYECTOS

Artículo 99.- Del registro de proyectos de vivienda.- Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda el registro de anteproyectos o proyectos de vivienda de interés social e interés público, de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento.

CAPÍTULO I DEL REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 100.- 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, o su equivalente de conformidad con la normativa y nomenclatura vigente;
2. Fase de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social; y,
3. Fase de obtención de permisos municipales o metropolitanos o títulos habilitantes equivalentes, de conformidad con la normativa y nomenclatura vigente.

Artículo 101.- Consideraciones para la construcción de vivienda de interés social.- En relación con los proyectos de vivienda de interés social se deberá considerar lo siguiente:

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 de Vivienda de Interés Social e Interés Público. Las viviendas de interés social no podrán ser comercializadas por un valor superior en ninguna circunstancia ni modalidad.
3. En los casos en que un gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no hubiere reportado al ente rector de simplificación de trámites alguno de los trámites administrativos a los que se refiere el artículo anterior, o incumpla con brindar respuesta a su requerimiento dentro de los plazos de Ley, aquello no podrá ser imputable al solicitante del servicio, ni motivo para impedir su acceso a los derechos previstos en este instrumento.

En los casos descritos en el inciso anterior, para continuar el proceso administrativo ante el ente rector de hábitat y vivienda, bastará la acreditación de haber solicitado el permiso, título habilitante o la prestación del servicio en los términos previstos en este reglamento y su respuesta en los términos de este artículo y demás normativa aplicable.

SECCIÓN I FASE DE OBTENCIÓN DE INFORME PREVIO O SU EQUIVALENTE

Artículo 102.- De la solicitud del informe previo. - Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras interesadas en presentar proyectos de vivienda de interés social deberán solicitar al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano respectivo la emisión de un informe previo o su equivalente,

relativo al predio donde se va a desarrollar el anteproyecto.

Artículo 103.- Del informe previo o su equivalente. - El informe previo o su equivalente 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 desarrollo de un proyecto 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 (10) días contados a partir de la presentación de la solicitud por parte de la persona interesada.

Artículo 104.- Contenidos mínimos del informe previo o su equivalente - El informe previo o su equivalente, 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 geo referenciada - 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.

SECCIÓN II

FASE DE CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 105.- 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 registro único de contribuyentes (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 Servicio de

Rentas Internas (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 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS); y,
- d. Que no mantenga obligaciones pendientes con el ente rector de hábitat y vivienda.

2. Una vez validada la información 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 106.- 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 107.- 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/constructores 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.
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.

Artículo 108.- 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.

SECCIÓN III FASE DE OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS MUNICIPALES O METROPOLITANOS

Artículo 109.- 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;
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 cuente con la disponibilidad o factibilidad de servicios básicos, excepto para el caso de las viviendas que requieran el incentivo de prestación de servicios públicos;
 - c. 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; y,
 - d. Que el proyecto cumpla con lo establecido en las normas técnicas NEC e INEN correspondientes.

En cualquier caso, cuando los documentos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano y el ente rector de simplificación de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Una vez presentada la información respectiva, el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano 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

de Vivienda de Interés Social; 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.

Artículo 110.- Del control posterior.- La dirección encargada de la gestión de vivienda de la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación presentada por el promotor/constructor de manera posterior al registro.

Si no se cumplen los requisitos o la documentación no cumple con los requisitos dispuestos en este reglamento o que está incompleta, la o el servidor responsable deberá requerir la subsanación de los requisitos o la documentación al promotor/constructor dentro del término de tres (3) días.

En caso de que el promotor/constructor incumple con la subsanación la o el director de la unidad que realice el control de vivienda de la Subsecretaría de Vivienda notificará motivadamente a la o el subsecretario de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad, con el fin de que, luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revoque la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 111.- 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., sobre lo siguiente:

1. Actualizaciones al proyecto de interés social, para lo cual deberá adjuntar la documentación pertinente.
2. Modificaciones o actualizaciones a la licencia de construcción o su equivalente.
3. El estado del avance de obra de la construcción y venta de las viviendas del proyecto con periodicidad mensual, de acuerdo con el formato establecido por el ente rector.

CAPÍTULO II DEL REGISTRO DE PROYECTOS DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 112.- De las consideraciones para el registro de proyectos de vivienda de interés público.- En relación con el registro de proyectos 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 113.- Del registro como promotor/constructor. - Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas interesadas en registrar proyectos de vivienda de interés público, previamente 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 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 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.

En cualquier caso, cuando los documentos que contengan los requisitos previstos en este artículo se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de optimización y eficiencia de trámites administrativos establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que a la o el postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

Artículo 114.- Del registro de proyectos de vivienda de interés público. - El registro de proyectos 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.

El registro de proyectos 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 115.- De la documentación habilitante para el registro de proyectos de vivienda de interés público. - Para el registro de proyectos de vivienda de interés público los promotores/constructores deberán ir al sitio web

www.habitatyvivienda.gob.ec, ingresar en el apartado “promotor/constructor” para:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable para registro de proyectos 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 116.- Del procedimiento de registro de proyectos 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 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.

Artículo 117.- Del control posterior.- La dirección encargada de la gestión de vivienda de la Subsecretaría de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación presentada por el promotor/constructor de manera posterior al registro.

Si no se cumplen los requisitos o la documentación no cumple con los requisitos dispuestos en este reglamento o que está incompleta, la o el servidor responsable deberá requerir la subsanación de los requisitos o la documentación al promotor/constructor dentro del término de tres (3) días.

En caso de que el promotor/constructor incumple con la subsanación la o el director de la unidad que realice el control de vivienda de la Subsecretaría de Vivienda notificará motivadamente a la o el subsecretario de Vivienda del ente rector de hábitat y vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad, con el fin de que, luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revoque la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 118.- 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., sobre lo siguiente:

1. Actualizaciones al proyecto 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 del avance de obra de la construcción y venta de las viviendas del proyecto con periodicidad mensual, de acuerdo al formato establecido por el ente rector.

TÍTULO VI DEL RÉGIMEN SANCIONADOR Y DE LA REVERSIÓN DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 119.- Del incumplimiento por parte de las personas beneficiarias de subsidios.- En caso de presunto incumplimiento de las obligaciones establecidas en este reglamento por parte de las personas beneficiarias de subsidios o incentivos de vivienda, se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

Se excluye del régimen sancionador de este capítulo a las personas beneficiarias de subsidios para construcción de vivienda en terreno del Estado.

Artículo 120.- De las causales de inicio del procedimiento sancionador.- Además del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente reglamento, son causales para iniciar el procedimiento sancionador, las siguientes:

1. Falsedad de la documentación o de la información presentada por la persona beneficiaria para el acceso a los subsidios o incentivos, debidamente verificada por la autoridad competente;
2. Uso de la vivienda para un fin diferente para el cual fue concedida;
3. Abandono de la vivienda; y
4. Las demás que determine el ente rector de hábitat y vivienda, por tratarse de situaciones que afecten la inversión realizada por parte del Estado, con la finalidad de precautelar sus intereses.

Artículo 121.- De las actuaciones previas.- El gestor social de las unidades desconcentradas del ente rector del hábitat y vivienda, o quien haga sus veces, deberá emitir un informe, debidamente motivado, que sustente la presunta configuración de la(s) causal(es) para el inicio del procedimiento sancionador o el presunto incumplimiento de las obligaciones por parte de la persona beneficiaria, y solicitará el inicio del procedimiento sancionador al órgano instructor.

Artículo 122.- Del órgano instructor/sustanciador.- Las o los directores de las unidades desconcentradas provinciales del ente rector de hábitat y vivienda ejercerán la función instructora/sustanciadora en los procedimientos sancionadores.

En las provincias en las que no se cuenta con director o directora o en caso de que exista conflicto de intereses, la función de instructor/sustanciador será ejercida por la o el servidor público que sea designado para el efecto por el coordinador general regional que corresponda.

Artículo 123.- Del inicio del procedimiento sancionador.- Las o los directores de las unidades desconcentradas provinciales del ente rector de hábitat y vivienda acordarán mediante resolución el inicio del procedimiento sancionador, mediante acto

administrativo debidamente motivado que deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

1. Identificación de la persona o personas presuntamente responsables o el modo de identificación, sea en referencia al establecimiento, objeto u objetos relacionados con la infracción o cualquier otro medio disponible;
2. Relación de los hechos, sucintamente expuestos, que motivan el inicio del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que puedan corresponder;
3. Detalle de los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho; y,
4. Determinación del órgano competente para la resolución del caso y norma que le atribuya tal competencia.

Artículo 124.- De la notificación del acto administrativo de iniciación.- El acto administrativo de iniciación deberá ser notificado a la persona beneficiaria presuntamente responsable a fin de que, en el término de diez (10) días, presente sus alegaciones, aporte documentos o información y solicite la práctica de las diligencias probatorias que estime convenientes.

Artículo 125.- De la evacuación de la prueba.- Una vez recibidas las alegaciones o transcurrido el término de diez (10) días, el órgano instructor evacuará la prueba que haya admitido.

Artículo 126.- Del dictamen.- El órgano instructor emitirá dictamen favorable, en caso de que considere que existen elementos de convicción suficientes, caso contrario, el dictamen deberá determinar la inexistencia de responsabilidad.

El órgano instructor deberá remitir al órgano resolutor el expediente completo, incluyendo el dictamen, a fin de que se emita la resolución correspondiente.

Artículo 127.- Del órgano resolutor.- Las o los coordinadores generales de las unidades desconcentradas regionales del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de delegados de la máxima autoridad, ejercerán la función resolutoria dentro de los procedimientos sancionadores.

Artículo 128.- De la resolución.- El acto administrativo que resuelva el procedimiento sancionador deberá contener, al menos:

1. La determinación de la persona responsable;
2. La singularización de la infracción cometida;
3. La valoración de la prueba practicada; y,
4. La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.

Artículo 129.- De las multas.- Adicionalmente a las sanciones previstas en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, las infracciones descritas en este reglamento serán sancionadas con multa entre el 10% y el 20% de un salario básico unificado del trabajador en general.

CAPITULO II DE LA REVERSIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 130.- De la reversión.- La reversión es el procedimiento administrativo efectuado por el ente rector de hábitat y vivienda mediante el cual se restituye al Estado la vivienda entregada o adjudicada a la persona beneficiaria dentro de los proyectos de vivienda de interés social construidos en terreno de propiedad del Estado.

Artículo 131.- De las causales de reversión.- Son causales de reversión de la vivienda las siguientes:

1. Falsedad de la documentación o de la información presentada por la persona beneficiaria para el acceso al subsidio, debidamente verificada por la autoridad competente;
2. Comportamientos que alteren el orden social y comunitario en la convivencia vecinal;
3. Uso de la vivienda para un fin diferente para el cual fue transferida o adjudicada;
4. Abandono de la vivienda; y,
5. Las demás que determine el ente rector de hábitat y vivienda, por tratarse de situaciones que afecten la inversión realizada por parte del Estado, con la finalidad de precautelar sus intereses.

Artículo 132.- Del procedimiento de reversión.- El procedimiento de reversión se sujetará a las disposiciones relativas al procedimiento sancionador establecido en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 133.- De las actuaciones previas.- El gestor social de las unidades desconcentradas del ente rector del hábitat y vivienda, o quien haga sus veces, deberá emitir un informe, debidamente motivado, que sustente la presunta configuración de la(s) causal(es) de reversión y solicitará el inicio del procedimiento sancionador al órgano instructor.

Artículo 134.- Del órgano instructor/sustanciador.- Las o los directores de las unidades desconcentradas provinciales del ente rector de hábitat y vivienda ejercerán la función instructora/sustanciadora en los procedimientos de reversión de la vivienda.

En las provincias en las que no se cuenta con director o directora o en caso de que exista conflicto de intereses, la función de instructor/sustanciador será ejercida por la o el servidor público que sea designado para el efecto por el coordinador general regional que corresponda.

Artículo 135.- Del inicio del procedimiento de reversión.- Las o los directores de las unidades desconcentradas provinciales del ente rector de hábitat y vivienda acordará mediante resolución el inicio del procedimiento de reversión de la vivienda mediante acto administrativo debidamente motivado que deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

1. Identificación de la persona o personas presuntamente responsables o el modo de identificación, sea en referencia al establecimiento, objeto u objetos relacionados con la infracción o cualquier otro medio disponible;
2. Relación de los hechos, sucintamente expuestos, que motivan el inicio del procedimiento de reversión, su posible calificación y las sanciones que puedan corresponder;
3. Detalle de los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho; y,
4. Determinación del órgano competente para la resolución del caso y norma que le atribuya tal competencia.

Artículo 136.- De la notificación del acto administrativo de iniciación.- El acto administrativo de iniciación deberá ser notificado a la persona beneficiaria presuntamente responsable a fin de que, en el término de diez (10) días, presente sus alegaciones, aporte documentos o información y solicite la práctica de las diligencias probatorias que estime convenientes.

Artículo 137.- De la evacuación de la prueba.- Una vez recibidas las alegaciones o transcurrido el término de diez días, el órgano instructor evacuará la prueba que haya admitido.

Artículo 138.- Del dictamen.- El órgano instructor emitirá dictamen favorable, en caso de que considere que existen elementos de convicción suficientes, caso contrario, el dictamen deberá determinar la inexistencia de responsabilidad.

El órgano instructor deberá remitir al órgano resolutor el expediente completo, incluyendo el dictamen, a fin de que se emita la resolución correspondiente.

Artículo 139.- Del órgano resolutor.- Las o los coordinadores generales de las unidades desconcentradas regionales del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de delegados de la máxima autoridad, ejercerán la función resolutoria dentro de los procedimientos de reversión de vivienda.

Artículo 140.- De la resolución.- El acto administrativo que resuelva el procedimiento de reversión deberá contener:

1. La determinación de la persona responsable;
2. La singularización de la infracción cometida;

3. La valoración de la prueba practicada;

4. La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.

Si se resuelve la reversión de la vivienda, se otorgará el plazo de al menos 30 días para que la persona beneficiaria y su núcleo familiar desocupen el inmueble. En caso de que el inmueble esté ocupado por otras personas, se les otorgará el mismo plazo para que desocupen la vivienda.

Artículo 141.- De la autorización judicial.- En caso de que la persona beneficiaria y su núcleo familiar, o quienes ocupen la vivienda, no la desocupen en el plazo otorgado para el efecto, el procurador judicial del ente rector de hábitat y vivienda o su delegado, al amparo de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, solicitará la autorización para proceder con el desalojo de la vivienda al juez competente.

Una vez concedida la autorización judicial para proceder con el desalojo, se solicitará el apoyo de la fuerza pública para realizar la diligencia.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Cuando los subsidios regulados en el presente reglamento se apliquen a bienes inmuebles de propiedad de la persona beneficiaria, se requerirá el permiso de construcción emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.

En el caso de incentivos se estará a lo dispuesto en la normativa legal y municipal pertinente.

SEGUNDA.- Por regla general, los programas o proyectos de vivienda implementados y ejecutados por el ente rector de hábitat y vivienda como bonos, subsidios, incentivos o cualquier otra denominación a los aportes estatales no reembolsables para viviendas de interés social, como aquellos que norman copagos por parte de beneficiarios de subsidios o subvenciones estatales, deberán concluir su gestión, liquidación y cierre, conforme la normativa bajo la cual se ejecutaron.

TERCERA.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, en el caso de las personas que hubieren sido calificadas como beneficiarias y no hubieran recibido el beneficio o incentivo previo a la entrada en vigor del presente reglamento, se estará a lo dispuesto en esta norma y al Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público expedido mediante decreto ejecutivo Nro. 405 de 6 de mayo de 2022.

CUARTA.- Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición general primera, en todos los casos los procedimientos de régimen sancionador y de reversión en contra de beneficiarios de subsidios o incentivos, los servidores del ente rector de hábitat y vivienda deberán observar y aplicar tanto el procedimiento como las causales establecidas en el presente reglamento.

Únicamente aquellos procedimientos que se encuentren sustanciándose al momento de la

entrada en vigor del presente reglamento, deberán concluir aplicando la normativa con la que se hayan iniciado.

QUINTA.- En caso de que el ente rector de hábitat y vivienda hubiera calificado proyectos como de vivienda de interés público o de interés social a la luz de una normativa, y se requiera la actualización de dicha calificación por la persona interesada, será aplicable la normativa que estuvo vigente cuando se emitió la calificación por primera vez, salvo que la nueva normativa al respecto sea más beneficiosa, en cuyo caso la persona interesada podrá requerir la aplicación de la nueva normativa en los aspectos que considere son más beneficiosos.

SEXTA.- Los anteproyectos registrados bajo los acuerdos ministeriales Nro. 031-19, 018-20, 021-21 y 022-21 que han obtenido el “certificado de calificación de anteproyecto”, podrán acogerse a la presente normativa para la fase de obtención de los permisos municipales o metropolitanos, en lo que les sea más beneficioso.

SÉPTIMA.- Para el registro de proyectos de vivienda de interés social presentados desde el 21 de abril de 2015 hasta el 3 de abril 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 para el registro de proyectos de vivienda de interés social presentados desde el 21 de abril de 2015 hasta el 3 de abril de 2019 que pudieran 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 competente, con fecha de expedición dentro del periodo comprendido entre el 21 de abril de 2015 hasta el 3 de abril 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 3 de abril 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.

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 competentes.

OCTAVA.- Para el registro de proyectos de vivienda de interés público presentados hasta el 3 de abril 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, para:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable para registro de proyectos de vivienda de interés público presentados hasta el 3 de abril 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 3 de abril 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 3 de abril 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 competentes.

NOVENA.- Los anexos técnicos emitidos para el cumplimiento del presente reglamento, podrán ser modificados por las unidades desconcentradas provinciales o

regionales del ente rector de hábitat y vivienda previo aprobación de la Subsecretaría de Vivienda.

DÉCIMA.- Los sectores vulnerables, no descritos o no previstos en criterios de priorización del presente reglamento, requerirán de normas expresas con motivación técnica y objetiva de los casos.

DÉCIMA PRIMERA.- El ente rector de hábitat y vivienda implementará un registro de los bienes inmuebles entregados a las personas beneficiarias integrantes de los distintos sectores sociales y vulnerables, con el propósito de otorgar información a las entidades de control que lo requieran.

DÉCIMA SEGUNDA.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos adoptarán la normativa emitida por el ente rector de hábitat y vivienda para la correcta implementación de los subsidios y/o incentivos de vivienda de interés social determinados en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y el Reglamento de Vivienda de Interés Social e Interés Público.

DÉCIMA TERCERA.- Para los casos de proyectos de vivienda de interés social que cuenten con el registro en el ente rector de hábitat y vivienda, y respecto de los cuales sea aplicable el subsidio parcial del Estado del segundo segmento de vivienda, se aplicará el monto del incentivo, requisitos y demás normativa que estaba vigente al momento de la calificación del proyecto.

DÉCIMA CUARTA.- Las personas que hubieren sido calificadas como beneficiarias del subsidio parcial del Estado previo a la suscripción del presente reglamento, deberán presentar el documento la escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con el fin de que se efectúe el desembolso respectivo. Para el efecto, se estará a lo dispuesto en el presente reglamento.

DÉCIMA QUINTA.- Si se detectare alguna inconsistencia susceptible de convalidación en la información generada, las unidades desconcentradas provinciales y regionales del ente rector de hábitat y vivienda solicitarán al beneficiario subsanar las observaciones en un término máximo de cinco (5) días contados a partir de la notificación al correo electrónico registrado o por algún otro medio aplicable para el efecto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: La Subsecretaría de Vivienda, en el término de 5 días contados a partir de la suscripción del presente reglamento, establecerá el formato de formularios, declaración responsable y demás anexos necesarios para el efectivo cumplimiento de este reglamento que deberán ser utilizados de manera obligatoria.

SEGUNDA.- En el término de 180 días contados a partir de la suscripción del presente reglamento, el ente rector de hábitat y vivienda, a través de la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación, implementará un sistema que contenga la información de los subsidios y/o incentivos de vivienda de interés social.

De ser necesario y con propósito de dar cumplimiento al presente reglamento, la

Coordinación General de Planificación y Gestión Estratégica dispondrá los recursos económicos para implementar la sistematización referida en el párrafo anterior.

TERCERA.- En el término de 60 días contados a partir de la suscripción del presente reglamento, el ente rector de hábitat y vivienda en coordinación con el Servicio de Rentas Internas, realizará mesas de trabajo con la finalidad de acordar mecanismos para dar cumplimiento a los principios antes indicados.

CUARTA.- En el término de 60 días contados a partir de la suscripción del presente reglamento, el ente rector de hábitat y vivienda convocará a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos a la conformación de un comité interinstitucional que tendrá por objeto la implementación a nivel nacional de los principios, procesos y trámites de declaración responsable, control ex post, disponibilidad de información homogénea entre los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, entre otros; de conformidad a lo determinado en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

QUINTA.- En el término de 90 contados a partir de la suscripción del presente reglamento, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos levantarán la información necesaria que permita emitir los informes previos requeridos por las personas naturales o jurídicas que presentan proyectos de vivienda de interés social.

Sin perjuicio de lo expuesto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán emitir los informes previos relativos al predio donde se desarrollará el proyecto, siempre y cuando dispongan de la información determinada en los contenidos mínimos del informe previo.

SEXTA.- Para verificar la ejecución del incentivo de obras de agua y saneamiento ambiental, implementados desde la expedición del Acuerdo Ministerial Nro. 016-19 de 15 de mayo de 2019 hasta la expedición del presente reglamento, con base al documento emitido por la Unidad de Gestión Social o quien haga sus veces, en el que se certifique la calificación como posibles beneficiarios, la Subsecretaría de Vivienda solicitará a la empresa pública ejecutora los siguientes documentos:

1. Documento de prefactibilidad emitido por la entidad competente en materia de agua, saneamiento ambiental y electricidad;
2. Documento de aprobación del incentivo conforme el estudio presentado por el contratista;
3. Informe de Administrador del contrato; y,
4. Acta de uso y ocupación.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA.- Refórmese el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0008-A de 27 de abril de 2022 publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 65 de 18 de mayo de 2022, mediante el cual se expidieron los Lineamientos para la Conformación y Funcionamiento del Banco de Suelo Nacional y el Comité Técnico de Validación de Suelos, de la siguiente manera:

1. Sustitúyase el numeral 1 del artículo 16 por el siguiente:

“1. Clasificación del suelo: Urbano o rural de expansión urbana.”

2. Sustitúyase el numeral 5 del artículo 17 por el siguiente:

“5. Certificado de propiedad o copia simple de la escritura inscrita en el registro de la propiedad del cantón donde se encuentra ubicado el bien inmueble.”

3. Sustitúyase el literal f del numeral 5 del artículo 26 por el siguiente:

“f. Certificado de propiedad o copia simple de la escritura inscrita en el registro de la propiedad del cantón donde se encuentra ubicado el bien inmueble.”

4. Sustitúyase el numeral 5 del artículo 33 por el siguiente:

“5. Certificado de propiedad o copia simple de la escritura inscrita en el registro de la propiedad del cantón donde se encuentra ubicado el bien inmueble.”

5. Sustitúyase el numeral 8 del artículo 17 por el siguiente:

“8. Estudio preliminar de suelo, a excepción de los predios postulados para atender emergencias a nivel nacional.”

6. Sustitúyase el literal i del numeral 5 del artículo 26 por el siguiente:

“i. Estudio preliminar de suelo, a excepción de los predios postulados para atender emergencias a nivel nacional.”

7. Sustitúyase el numeral 9 del artículo 33 por el siguiente:

“9. Estudio preliminar de suelo, a excepción de los predios postulados para atender emergencias a nivel nacional.”

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Deróguense los siguientes acuerdos ministeriales:

1. Acuerdo Ministerial Nro. 016-19 de 15 de mayo de 2019 publicado en el Registro Oficial Nro. 497 de 29 de mayo de 2019, mediante el cual se expidió el Reglamento para los Incentivos en Vivienda de Interés Social y sus reformas.

2. Acuerdo Ministerial Nro. 011-20 de 06 de abril de 2020 publicado en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 763 de 10 de julio de 2020, mediante el cual se expidió el Reglamento que Regula el Proceso de Selección y Priorización de Beneficiarios de las Viviendas de Interés Social y Otros Incentivos, Entrega y Reversiones de Vivienda y sus reformas.

3. Acuerdo Ministerial Nro. 035-20 de 26 de agosto de 2020 mediante el cual se expidió el Reglamento para la Selección de Beneficiarios de Vivienda de Interés Social con Modalidad de Crédito Hipotecario con Subsidio Inicial del Estado y la Posibilidad de una

Tasa de Interés Preferencial y sus reformas.

4. Acuerdo Ministerial Nro. 046-20 de 27 de noviembre de 2020 publicado en el Segundo Suplemento del Registro oficial Nro. 370 de 14 de enero de 2021, mediante el cual se expidieron las Reformas al Acuerdo Ministerial Nro. 016-19 de 15 de mayo de 2019, y sus reformas.

5. Acuerdo Ministerial Nro. 001-21 de 06 de enero de 2021 publicado en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 374 de 20 de enero de 2021, mediante el cual se expidieron las reformas al Acuerdo Ministerial Nro. 011-20, y sus reformas.

6. Acuerdo Ministerial Nro. 006-21 de 09 de enero de 2021 publicado en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento Nro. 399 de 26 de febrero de 2021, mediante el cual se expidieron las reformas al Acuerdo Ministerial Nro. 011-20, y sus reformas.

7. Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0004-A de 02 de marzo de 2022 publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 20 de 14 de marzo de 2022, mediante el cual se expidieron reformas al Acuerdo Ministerial Nro. 011-20, y sus reformas.

8. Acuerdo Ministerial Nro. 021-21 de 23 de junio de 2021, publicado en el Suplemento del Registro oficial Nro. 495 de 15 de julio de 2021, mediante el cual se expidió el Reglamento para la Calificación de Desarrollos Inmobiliarios de Vivienda de Interés Social.

9. Acuerdo Ministerial Nro. 022-21 de 23 de junio de 2021, publicado en el Suplemento del Registro oficial Nro. 495 de 15 de julio de 2021, mediante el cual se expidió el Reglamento para la Calificación de Desarrollos Inmobiliarios de Vivienda de Interés Público.

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

Dado en Quito, D.M. , a los 16 día(s) del mes de Junio de dos mil veintidos.

Documento firmado electrónicamente

SR. LCDO. DARIO VICENTE HERRERA FALCONEZ
MINISTRO