

**Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R**

**Quito, D.M., 11 de abril de 2023**

**MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS MÍNIMOS PARA PROYECTOS  
DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN CASO DE EMERGENCIA, DESASTRES  
NATURALES, CASOS FORTUITOS O FUERZA MAYOR**

**Considerando:**

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

**Que**, el artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos públicos y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad”

**Que**, el artículo 38 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que:” El Estado establecerá políticas públicas y programas de atención a las personas adultas mayores, que tendrán en cuenta las diferencias específicas entre áreas urbanas y rurales, las inequidades de género, la etnia, la cultura y las diferencias propias de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades; asimismo, fomentará el mayor grado posible de autonomía personal y participación en la definición y ejecución de estas políticas.

En particular, el Estado tomará medidas de:

6. Atención preferente en casos de desastres, conflictos armados y todo tipo de emergencias”.

**Que**, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “Se reconoce y garantizará a las personas:

2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”.

**Que**, el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que, a los Ministros y Ministras de Estado, les corresponde “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 226 de la Constitución de la República, señala que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”

## Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R

Quito, D.M., 11 de abril de 2023

**Que**, el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: “Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos”.

**Que**, los numerales 6 y 8 del artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador señalan que el Estado tendrá competencias exclusivas sobre:

“6. Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos correspondientes en educación y salud”

8. El Manejo de los desastres naturales.

**Que**, el artículo 164 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la Presidenta o Presidente de la República podrá decretar el estado de excepción en todo el territorio nacional o en parte de él en caso de agresión, conflicto armado internacional o interno, grave conmoción interna, calamidad pública o desastre natural. La declaración del estado de excepción no interrumpirá las actividades de las funciones del Estado.

**Que**, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:*

*3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.*

*4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.*

*5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”.*

**Que**, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad.

6. Realizar y coordinar las acciones necesarias para reducir vulnerabilidades y prevenir, mitigar, atender y recuperar eventuales efectos negativos derivados de desastres o emergencias en el territorio nacional.”

**Que**, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece como uno de sus fines, el: “a) Garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de la generación y promoción de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa; b. Promover la organización cooperativa y el desarrollo de la economía popular y solidaria en la planificación, oferta y solución de la demanda habitacional (...)”

**Que**, en el artículo 11 la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece que: “El ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de emitir las políticas de planificación, regulación, gestión y control

## Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R

Quito, D.M., 11 de abril de 2023

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**, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, en relación a la producción social del hábitat indica: “La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, destinado a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, liderado las organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado”

**Que**, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, define a la vivienda de interés social como: “*la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preminente a las mujeres cabeza de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar*”

**Que**, en el numeral 6 del artículo 31 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, señala que: “Subsidio para la vivienda de interés social. Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, total o parcial, otorgado a la beneficiaria o beneficiario, con el objeto de facilitarle la: 6. Reconstrucción de vivienda de interés social ante situaciones de emergencia, casos fortuitos o de fuerza mayor.”.

**Que**, el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión de Suelo, establece que: “*La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social. Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades*”

**Que**, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, (MIDUVI), fue creado mediante Decreto Ejecutivo No. 3 de 10 de agosto de 1992, publicado en el Registro Oficial Nro.1 de 11 de agosto de 1992.

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 405 publicado en el Registro Oficial Nro. 57 de 06 de mayo de 2022, mediante el cual se expidió el “Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público”, el cual tiene por objeto regular el plan nacional de hábitat y vivienda, así como, establecer el régimen jurídico aplicable para la vivienda de interés social y de interés público, sus subsidios e incentivos.

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 694 de 20 de marzo de 2023, se reforma el Decreto Ejecutivo Nro. 405 publicado en el Registro Oficial Nro. 57 del 06 de mayo de 2022, cuyo artículo 1 establece: “A continuación del primer inciso del artículo 18, inclúyase los siguientes incisos:

## Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R

Quito, D.M., 11 de abril de 2023

Dentro de esta categoría de inversión social, el Estado podrá otorgar un incentivo por emergencia destinado a cubrir en todo o una parte, el arrendamiento de vivienda para personas damnificadas.

Este incentivo se podrá otorgar por un período máximo de tres meses.

Durante este periodo, los damnificados podrán recibir un total de hasta 1.5 SBU.

De ser necesario y por una sola ocasión, se podrá otorgar nuevamente el incentivo hasta por el mismo monto y periodo.

Este incentivo será considerado como parte de la inversión social por emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor”

**Que**, Mediante Resolución Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0003-R de 23 de marzo de 2023, la Mgs. María Gabriela Aguilera Jaramillo, Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda resolvió: (...) “Artículo. 1.- Declarar la emergencia institucional en las provincias de Guayas, El Oro, Pichincha, Loja, Los Ríos, Bolívar, Santa Elena, Esmeraldas, Manabí, Imbabura, Chimborazo, Santo Domingo de los Tsáchilas, Napo y Azuay, que permita al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, como ente rector de hábitat y vivienda, atender a las familias calificadas como beneficiarias, frente a la emergencia suscitada por la fuerte estación invernal; y, los movimientos telúricos ocurridos el 18 de marzo del 2023, a través de la entrega e implementación de subsidios o incentivos contemplados en la normativa vigente.” (...)

**Que**, el 01 de abril de 2023 con memorando Nro. MIDUVI-SHEP-2023-0196, el Subsecretario de Hábitat y Espacio Público, emitió el proyecto normativo “Lineamientos urbanísticos para proyectos de vivienda de interés social ejecutados en casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor” en el cual recomendó: *“Se reitera la recomendación de articular y determinar de manera conjunta (entre las Subsecretarías y otras áreas) los instrumentos técnicos (calificación de predios, lineamientos urbanísticos, lineamientos arquitectónicos, modelos de gestión), administrativos y jurídicos, que se consideren necesarios para la efectiva ejecución de los proyectos de vivienda de interés social construidos en casos de emergencia, y contar con una base legal sólida e integral para garantizar la seguridad jurídica en los actos administrativos institucionales, en el marco de la atención a las familias damnificadas en casos de emergencias y/o riesgos”*

**Que**, la Subsecretaría de Vivienda emitió el Informe Técnico para Lineamientos mínimos Habitacionales Arquitectónicos para proyecto de vivienda de interés social en caso de Emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor, con lo cual recomienda: “Se recomienda considerar la emisión de “LINEAMIENTOS MÍNIMOS HABITACIONALES ARQUITECTÓNICOS PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EN CASO DE EMERGENCIA, DESASTRES NATURALES, CASOS FORTUITOS O FUERZA MAYOR”, para la implementación de vivienda de interés social adecuada, digna, asequible, sostenible; y, en los casos que amerite, con accesibilidad universal, en proyectos casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor. • Así mismo, poner en conocimiento y consideración de la Máxima Autoridad y los actores involucrados en el proceso, la propuesta de “LINEAMIENTOS MÍNIMOS HABITACIONALES ARQUITECTÓNICOS PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EN CASO DE EMERGENCIA, DESASTRES NATURALES, CASOS FORTUITOS O FUERZA MAYOR”

**Que**, es preciso emitir los Lineamientos Urbanísticos y Arquitectónicos mínimos para proyectos de Vivienda de Interés Social en Caso de Emergencia, Desastres Naturales, Casos Fortuitos o Fuerza Mayor.

**Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R**

**Quito, D.M., 11 de abril de 2023**

**RESUELVE:**

Expedir los Lineamientos Urbanísticos y Arquitectónicos mínimos para proyectos de Vivienda de Interés Social en Caso de Emergencia, Desastres Naturales, Casos Fortuitos o Fuerza Mayor conforme los siguientes parámetros de aplicación:

**TITULO I  
OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo 1.- OBJETO;** Establecer los lineamientos mínimos urbanísticos y arquitectónicos para el diseño, revisión y validación de los proyectos de viviendas de interés social, ejecutados en casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor.

**Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN;** Rige en todo el territorio nacional, y es de aplicación obligatoria para las personas naturales o jurídicas del sector público, empresas públicas y privadas, entidades gubernamentales y gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos que estén involucrados en el desarrollo y construcción de proyectos de vivienda de interés social, en casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor.

El Capítulo I de los lineamientos urbanísticos-planes masa, serán aplicable a los numerales 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), del artículo 3 del Capítulo I, “De la Vivienda de Interés Social del Primer Segmento” del ACUERDO MINISTERIAL Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A y el Capítulo II Lineamientos Arquitectónicos -Tipología de Vivienda de Interés Social, será aplicable al únicamente al numeral 1 del artículo 3 del Capítulo I, de la misma normativa legal.

Los proyectos de vivienda de interés social, en los procesos de desarrollo y construcción deberán cumplir lo dispuesto en la actualización estipulada en los artículos 3 y 4 del Acuerdo Ministerial Nro. 0047 del 15 de diciembre de 2014, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 413 de fecha 10 de enero de 2015.

**TITULO II  
LINEAMIENTOS GENERALES**

**CAPITULO I  
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS - PLANES MASA**

## Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R

Quito, D.M., 11 de abril de 2023

**Artículo 3.-DISEÑO DE PLANES MASA;** Los Proyectos de vivienda de interés social, a través de los diseños de planes masa ejecutados en casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor; son soluciones urbanísticas integrales destinadas a satisfacer la necesidad emergente de vivienda, complementados con áreas verdes y áreas comunitarias, que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana, a fin de promover la reactivación socioeconómica de las familias damnificadas.

Los Planes masa, deben cumplir el planeamiento y norma urbanística local, tales como el Plan de Uso y Gestión de Suelo, las regulaciones municipales determinadas en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS), u otro instrumento complementario emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y metropolitano correspondiente.

La cobertura y dotación de equipamientos para el proyecto de vivienda de interés social, deberá ser implementada acorde al ordenamiento territorial. Considerará la estructura urbano-rural que evite la expansión y consolidación de los asentamientos humanos en suelo de producción, protección y que presenten amenazas altas o muy altas.

**Artículo 4.- CONCEPTUALIZACIÓN DEL PLAN MASA;** Los Proyectos de vivienda de interés social (planes masa), ejecutados en casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor estarán articulados con el “Plan de acción para la atención a la población afectada”.

**Artículo 5.- CONFIGURACIÓN ESPACIAL DEL PROYECTO DE PLAN MASA;** El acceso o los accesos en el diseño del plan masa, tendrán un trazado en relación a las características urbanas y topográficas del predio. En caso de que el predio tenga frente a dos o más vías, el ingreso y/o salida vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía.

El Proyecto urbanístico, a través del plan masa, estará conformado por viviendas unifamiliares y/o multifamiliares.

Respecto a la forma de ocupación del suelo (aislada, pareada, continua) y la edificabilidad (lote mínimo, frente mínimo, COS PB, COS total, retiros, separación entre bloques, altura de pisos, número de piso), se regirá por la normativa local vigente, establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.

**Artículo 6.- REQUERIMIENTOS MÍNIMOS PARA EL DISEÑO DE PLANES MASA;** a) Los predios deben contar la disponibilidad de los sistemas públicos de soporte, entiéndase a las infraestructuras para la dotación de servicios básicos, los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento del Proyecto. b) La urbanización, subdivisión del suelo, reestructuraciones parcelarias o reajuste de terrenos, deberán observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en los códigos de edificabilidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) u otro instrumento complementario implementados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano en donde se implante el proyecto. c) El diseño urbanístico del plan masa, deberá considerar el componente social, económico (productivo), cultural y ambiental, desde una aproximación amplia de las condiciones del territorio en relación a: pertinencia cultural, clima, geografía, biodiversidad, ambiente (pisos climáticos, vientos predominantes, asoleamiento, nivel freático, orientación (absoluta y relativa), entre otros), con el propósito de disminuir su impacto social y ambiental, y reducir vulnerabilidades.

**Artículo 7.- DE LOS RETIROS;** El plan masa, se regirá por la normativa local vigente, establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.

De no existir normativa local, se acogerá lo siguiente como mínimo: retiro frontal tres (3) metros, retiros laterales tres (3) metros, retiro posterior tres (3) metros, medido desde la línea de fábrica del predio.

**Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R**

**Quito, D.M., 11 de abril de 2023**

**Artículo 8.-** DE LA SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES; Se regirá por la normativa local vigente, establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente. De no existir normativa local, se recomienda la separación entre bloques de 6 m. mínimo.

**Artículo 9.-** ÁREA VERDE Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO; Los proyectos de vivienda de interés social a través de los planes masa, contarán con áreas verdes y equipamiento comunitario, para lo cual se destinará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil del predio a urbanizar, en concordancia con lo establecido en la planificación municipal. De esta superficie proyectada, se destinará como mínimo el cincuenta por ciento (50%) para áreas verdes. De no existir normativa local, se acogerá lo siguiente:

Áreas comunitarias	Detalle
Salón comunal	<ul style="list-style-type: none"> <li>De 10 a 20 unidades de vivienda: mínimo 18 m<sup>2</sup> por Proyecto.</li> <li>A partir de las 21 unidades de vivienda: 1 m<sup>2</sup> x cada unidad de vivienda adicional a los 18 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Incluyen: baterías sanitarias y una de ellas debe cumplir normativa de accesibilidad universal y un mesón de cocina con un lavaplatos.</p>

Se deberá incorporar equipamiento comunitario destinado a emprendimientos comerciales, con el fin de dinamizar la economía local y la reactivación económica de las familias.

Se deberá implementar mobiliario urbano como: luminarias, bancas, basureros, arbolado y señalética, para garantizar el funcionamiento y calidad del hábitat del proyecto.

Se deberá proyectar al menos una (1) zona de actividad por proyecto, que contemple el área y mobiliario para facilitar el desarrollo de actividades recreativas. Pueden ubicarse en el área verde.

**Artículo 10.-** ESTACIONAMIENTOS; El área de estacionamiento debe estar debidamente delimitada y señalizada. Los estacionamientos no deben interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad, ni el acceso a otros predios. Para determinar el número de estacionamientos se deberá observar la normativa nacional y local vigente. De no existir normativa local, se acogerá lo siguiente:

Estacionamientos	Detalle
Generales	1 estacionamiento cada 6 unidades de vivienda o fracción.
Preferenciales	1 estacionamiento cada 25 unidades de vivienda o fracción.

**TITULO III  
LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS GENERALES**

**CAPITULO II  
LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS - TIPOLOGÍA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R**

**Quito, D.M., 11 de abril de 2023**

**Artículo 11.- REQUERIMIENTOS MÍNIMOS ARQUITECTÓNICOS;** a) El diseño arquitectónico deberá tomar en cuenta sistemas constructivos de fácil aplicación, construcción y transporte, propendiendo a la atención inmediata de los beneficiarios, reduciendo al máximo los tiempos de construcción. b) La tipología de vivienda de interés social deberá contar como mínimo con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, baño completo, dormitorios y un área de lavado y secado, estos espacios podrán compartirse en un solo ambiente especialmente entre los espacios de sala, comedor, cocina. c) Los proyectos de vivienda de interés social, podrán desarrollarse en uno o más pisos y podrán contar con 1, 2 y 3 dormitorios.

**Artículo 12.- DIMENSIONES MÍNIMAS POR ESPACIO Y SEGMENTOS;** Los espacios deberán cumplir con las dimensiones mínimas internas útiles para el diseño, revisión y validación de proyectos de vivienda de interés social; que se detallan a continuación:

Tabla 1: Dimensiones mínimas por espacios

<b>Espacio</b>	<b>Lado Mínimo</b>
Sala	2,70 m
Comedor	2,70 m
Cocina	1,50 m
Sala-comedor	2,70 m
Dormitorio	2,20 m
Batería sanitaria	1,20 m
Media batería sanitaria	0,90 m
Lavado y secado	1,20 m

Fuente: NTE INEN-ISO 21542 \_EDIFICACIÓN ACCESIBILIDAD DEL ENTORNO CONSTRUIDO

**Artículo 13.- CRITERIOS TÉCNICOS PARA ESPACIOS Y SEGMENTOS;**

- En el caso de viviendas diseñadas con una sola batería sanitaria, esta debe ser accesible desde cualquier espacio.
- Ningún espacio de dormitorio o batería sanitaria será paso obligado a otro espacio dentro de la vivienda.
- El espacio de cocina deberá mantener relación directa con el espacio del comedor.

**Artículo 14.- ALTURAS MÍNIMAS;**

La altura mínima libre a considerar se basará en la Región donde se va a emplazar la vivienda, tomado desde el piso terminado hasta la cara inferior de la cubierta y será:

Tabla 2:  
Altura mínima libre de cubiertas y entrepisos planos por Regiones

**Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R**

**Quito, D.M., 11 de abril de 2023**

<b>Descripción</b>	<b>Costa</b>	<b>Amazonía</b>	<b>Sierra</b>	<b>Región Insular</b>
Altura libre	2,50 m	2,50 m	2,30 m	2,50 m

Fuente: NTE INEN-ISO 21542 \_EDIFICACIÓN ACCESIBILIDAD DEL ENTORNO CONSTRUIDO

En techos inclinados la altura libre desde el piso terminado hasta el punto más desfavorable de la cubierta será de:

Tabla 3:  
Altura mínima libre en techos inclinados por Regiones

<b>Descripción</b>	<b>Costa</b>	<b>Oriente</b>	<b>Sierra</b>	<b>Región Insular</b>
<b>Altura libre</b>	2,30 m	2,30 m	2,20 m	2,30 m

Fuente: NTE INEN-ISO 21542 \_EDIFICACIÓN ACCESIBILIDAD DEL ENTORNO CONSTRUIDO

**Artículo 15.- CONDICIONES ESPACIALES MÍNIMAS;** Establece criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de espacios de vivienda de interés social, priorizando la iluminación y ventilación natural:

Tabla 4:

Condiciones mínimas por espacios

**Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R**

**Quito, D.M., 11 de abril de 2023**

	<b>PARÁMETROS GENERALES</b>	<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b>
COCINAS	Requerimiento	Deberá contar con espacio para cocina, lavaplatos, área de trabajo y refrigeradora.
	Material de acabado	La superficie de trabajo contara con material hidrófugo y resistente a altas temperaturas.
	Dimensiones	Cara superior del mesón de 0,80 a 0,90 m desde el piso terminado. Salpicadero con altura mínima de 0,10 m. Profundidad mínima del mesón 0,60 m.
CUARTO DE BAÑO	Requerimiento	Deberá contar con las piezas sanitarias completas (lavamanos, inodoro y ducha).
	Material de acabado	Superficie del piso deberá ser de un material hidrófugo y antideslizante en seco y mojado. Ducha con agua caliente y fría. Ducha en paredes debe contar con material hidrófugo a 1,80 m de altura. - Aparatos hidrosanitarios con consumo eficiente de agua.
	Dimensiones	Se pueden prever baños segregados. Pendiente máxima del piso de 2%. Cambio de nivel en ducha un máximo de 0,02 m. Distancia entre piezas sanitarias será de 0,10 m.
LAVADO Y SECADO	Requerimiento	Mínimo un lavadero y espacios para secar la ropa. Se podrán ubicar dentro o fuera de la vivienda. Instalar un punto de agua, desagüe y luz (proyección de una lavadora).
	Material de acabado	Pared adyacente al lavadero debe contar con material hidrófugo a 1,20 de altura.
	Dimensiones	- Lavadero a una altura entre 0,80 y 0,85 m.

Fuente: Equipo MIDUVI, 2023

**Artículo 16.- ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS;** Criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de los elementos constructivos en la edificación:

Tabla 5: Especificaciones elementos constructivos.

	<b>PARÁMETROS GENERALES</b>	<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b>
PUERTAS	Requerimiento	Todas las puertas deben tener manijas, la puerta principal una cerradura de seguridad.
	Dimensiones	Puerta de ingreso un ancho mínimo libre de 0,90 m y altura mínima libre de 2,05 m. Puertas en espacios interiores un ancho mínimo libre de 0,80 m y en baterías sanitarias 0,70 m y altura mínima libre de 2,05 m. Accesorios de puertas a una altura entre 0,80 m y 1,00 m, desde el nivel de piso terminado.

**Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R**

**Quito, D.M., 11 de abril de 2023**

	<b>PARÁMETROS GENERALES</b>	<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b>
<b>VENTANAS</b>	Requerimiento	Región Costa y Amazonia, los vanos de ventanas deben incluir malla mosquitera.
	<b>Dimensiones</b>	Los espacios cumplirán con un porcentaje mínimo de iluminar 15% y ventilación 5% en relación a la superficie útil del ambiente.
<b>PASAMANOS</b>	Requerimiento	Uso obligatorio en escaleras y rampas. Altura similar en todo el desarrollo del pasamanos siendo continuos y sin interrupciones.
	<b>Dimensiones</b>	A una altura entre 0,85 y 0,95 m desde el piso terminado.
<b>ANTEPECHOS</b>	Requerimiento	Se ubicarán en los bordes de losas, en terrazas y balcones.
	<b>Dimensiones</b>	A una altura entre 0,85 y 0,95 m desde el piso terminado.
<b>ARMARIOS</b>	Requerimiento	- en caso de incluir en las viviendas se recomienda espacios de almacenamiento con puertas corredizas o plegables.
	<b>Dimensiones</b>	- Profundidad mínima del armario 0,60 m.
<b>CUBIERTA</b>	Requerimiento	Encauzar las pendientes de descarga de agua a una bajante dentro del predio. Panel de cubierta con aislamiento termo acústico. Para la región costa, amazonia e insular, se garantizará un sistema de ventilación natural cruzada, para el confort térmico dentro de la vivienda en zonas sociales.
	<b>Dimensiones</b>	- Numeral 5.3 Alturas Mínimas.
<b>PAREDES INTERIORES</b>	Requerimiento	Contar con aislamiento acústico y seguridad constructiva. Las superficies deben contar con pintura y para materiales naturales contara con protección ante humedad y hongos.
	<b>Dimensiones</b>	- Numeral 5.3 Alturas Mínimas.
<b>PAREDES EXTERIORES</b>	Requerimiento	Contar con aislamiento acústico y seguridad constructiva. Reflectancia en paredes (color blanco).
	<b>Dimensiones</b>	- Numeral 5.3 Alturas Mínimas.
<b>PISOS EXTERIORES</b>	Requerimiento	Superficie antideslizante en seco y húmedo.
	<b>Dimensiones</b>	Altura máxima de desnivel 0,20 m. Pendiente transversal máxima 2%.
<b>PISOS INTERIORES</b>	Requerimiento	Adicional al contrapiso el material de acabado deberá ser resistente, antideslizante en seco y húmedo.
	<b>Dimensiones</b>	En caso de existir combinación de materiales la altura final del acabado debe ser la misma.
<b>ACERAS PERIMETRALES Y PATIOS EXTERIORES</b>	Requerimiento	Superficie dura, antideslizante en seco u húmedo.
	<b>Dimensiones</b>	Altura máxima de desnivel 0,20 m. Pendiente transversal máxima 2%.
<b>PASILLOS Y CORREDORES</b>	Requerimiento	Superficie dura, antideslizante en seco u húmedo.
	<b>Dimensiones</b>	Interior de la vivienda, el pasillo debe tener un mínimo de 0,90 m. Espacios de uso comunal, el pasillo debe tener un mínimo de 1,20 m.

**Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R**

**Quito, D.M., 11 de abril de 2023**

	<b>PARÁMETROS GENERALES</b>	<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b>
<b>ESCALERAS</b>	<b>Requerimiento</b>	Los edificios tendrán escaleras que comuniquen todos los niveles. Deben al menos tener pasamanos a un lado. Podrán tener tramos de hasta 18 escalones.
	<b>Dimensiones</b>	Interiores un ancho mínimo de 0,80 m y exteriores un ancho mínimo de 1,20 m. Huella mínima de 0,28 m y contrahuella máxima de 0,18 m. (2 contra huella + 1 huella= 0,64 m). Altura mínima de paso, libre de obstáculos, igual a 2,10 m.
<b>RAMPAS DE ACCESO</b>	<b>Requerimiento</b>	Chafalán al inicio y final de la rampa sin desniveles.
	<b>Dimensiones</b>	Ancho mínimo de circulación de 1,20 m. Pendiente máxima del 10%.

Fuente: Equipo MIDUVI, 2023

**Artículo 17.- PARÁMETROS DE SOSTENIBILIDAD;** En el marco de lo establecido NEC-HS-EE: Eficiencia Energética, NEC-HS-ER: Energías Renovables; las viviendas deberán ser pensadas con estrategias arquitectónicas que permitan la optimización de materiales y recursos, la disminución del consumo energético y generación de residuos, bajo mantenimiento y que mejoren la calidad de vida de sus ocupantes, considerando los siguientes parámetros:

**1. DEL USO EFICIENTE DE LA ENERGÍA:** a) Aprovechar al máximo la iluminación natural a través del día además de usar iluminación basada en sistemas de ahorro energético. b) Minimizar las emisiones de CO2 asociadas al consumo energético operativo, con sistemas que minimicen el consumo. c) Diseñar viviendas que optimicen el uso de la ventilación natural para la climatización de los ambientes. d) Uso de colores claros en paredes exteriores y cubiertas o losas de techo, garantizando reflectancia de los materiales. e) Panel de cubierta con aislamiento termoacústico.

**2. DEL USO EFICIENTE DEL AGUA;** a) Considerar estrategias para el tratamiento de aguas residuales, y reutilización de las aguas grises. b) Accesorios en inodoros que reduzcan su consumo o inodoros de descarga reducida y dual. c) Prever estrategias para el consumo eficiente del agua (aparatos hidrosanitarios eficientes). d) Uso de aireadores en toda la grifería prevista en la vivienda (grifos, duchas). e) Uso de sistemas para reciclaje de agua doméstica (sistema de recolección de agua del lavamanos para ser filtrada y reutilizada en el inodoro). f) Implementar sistemas de tratamiento de aguas residuales.

**3.- DE LAS MEDIDAS DE CONTROL PASIVO;** a) Ventilación cruzada natural disponiendo las ventanas en paredes opuestas o adyacentes, lo que permite cambios constantes de aire dentro de la vivienda, recomendada para climas cálidos/húmedos. b) Ventilación natural inducida se refiere a los sistemas de inducción térmica que se utilizan para llevar a cabo la refrigeración por aire, en este sistema de ventilación, las ventanas se colocan cerca del suelo para que el aire frío entre en el espacio empujando la masa de aire caliente hacia arriba.

**4.- DE LA SALUD Y BIENESTAR:** Las condiciones de habitabilidad al interior de la vivienda, como la calidad del aire y adecuados rangos de temperatura, humedad e iluminación- son fundamentales para proporcionar salud y bienestar a sus ocupantes. Se deben garantizar estándares de calidad del ambiente interior, junto con criterios de innovación y control en la operación de las viviendas. Asegurar la salubridad de los edificios maximizando la ventilación e iluminación natural.

**5. DEL IMPACTO AMBIENTAL:** La reducción de los impactos ambientales y sociales, producto de la construcción y operación de viviendas, es clave para generar un medioambiente saludable, para ello se

## Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R

Quito, D.M., 11 de abril de 2023

considerará: a) Minimización de emisiones a la atmósfera. b) Reducción de impactos en el ecosistema. c) Sustentabilidad social. d) Plan de gestión de impactos ambientales en la etapa de operación. e) Control y monitoreo de impactos ambientales en etapas de operación.

### CAPITULO III REQUISITOS PARA EXPEDIENTE

Todo proyecto de vivienda de interés social que sea presentado deberá contar con los siguientes requisitos mínimos en su expediente:

**Artículo 18.-** CONSIDERACIONES GENERALES DEL EXPEDIENTE; a) Archivo digital formato PDF en escalas convencionales y formato DWG, de todos los documentos. b) Mantener correspondencia entre los diferentes documentos del mismo. c) El plan masa y la tipología de vivienda de interés social deberán tomar en cuenta la región en la cual se va a emplazar, incorporando esta información en las tarjetas de los planos. d) Todos los planos deben estar debidamente acotados y contar con niveles. e) Todos los documentos deben constar con firmas de responsabilidad del profesional técnico correspondiente, número de registro y número de cédula del profesional.

**Artículo 19.-** CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS EXPEDIENTE Y VALIDACIÓN; Para el expediente y la validación de los planes masa en este caso serán los mismos documentos solicitados, de lo cual se revisará todo lo concerniente a las particularidades urbanísticas planificadas en base a la normativa legal vigente.

**Artículo 20.** PLAN MASA; a) Expediente del predio completo, debidamente registrado por Banco de Suelos. b) Plan masa en formatos editable (DWG) y PDF con firmas de responsabilidad. c) Aplicación de las normas NTE-INEN y la Normativa Ecuatoriana de la Construcción, en caso de requerir capítulo de accesibilidad universal (AU) Código NEC-HS-AU.

**Artículo 21.-** TIPOLOGÍA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL; Para la revisión de las tipologías de vivienda de interés social se considerarán los siguientes parámetros que deberán apegarse a la normativa legal vigente;

**1. PRESUPUESTO:** a) Análisis de precios unitarios. b) Especificaciones técnicas de cada rubro del presupuesto, y, c) Cronograma valorado de obra.

**2. PLANOS ESTRUCTURALES:** a) Planos de cimentación, estructuras, de detalles, entrepiso (en caso que lo tenga) y cubierta. b) Deberán contener planilla de acero de refuerzo, cuadro de cantidades de materiales, planilla de hormigón detalles constructivos, según corresponda. c) Detalles constructivos que faciliten la adecuada comprensión del proyecto, como son: empalmes, traslapes, juntas, remates, cambio de materiales, entre otros. Se deberá tener en cuenta en los diseños de cubierta, el control de filtraciones entre sus diferentes elementos y encuentros. d) Cuadro resumen de materiales, memoria de diseño de cálculo, plano de detalle de gradas, vigas, etc.

**3. PLANOS HIDROSANITARIOS:** a) Plano de redes de agua potable con su respectivo cuadro de simbología. b) Plano de redes de sanitarias con su respectivo cuadro de simbología. c) Detalles del sistema que faciliten la adecuada comprensión del proyecto. d) Memoria Técnico-Descriptiva del diseño hidrosanitarias. e) Diseño de detalles.

**4. PLANOS ELÉCTRICOS:** a) Plano de redes eléctricas que deberán incluir por cada circuito, la descripción del tipo, número y calibre de conductores, y tipo y diámetro de la tubería. b) Plano de tomacorrientes. c) Plano de puntos de luz. d) Los planos deberán incluir el respectivo cuadro de simbología donde consten todos los símbolos eléctricos que formen parte del proyecto. e) Plano de Recorridos y Detalles. f) Plano con Equipamiento. g) Memoria Técnico Descriptiva y de

**Resolución Nro. MIDUVI-SV-2023-0001-R**

**Quito, D.M., 11 de abril de 2023**

cálculo. h) Estudio de la demanda, en base al diseño de redes de baja tensión (de ser necesario). i) Cálculo del Transformador y capacidad (de ser necesario). j) Diseño de la cámara de transformación (de ser necesario).

**Artículo 22. REQUISITOS PARA VALIDACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL;** Todo proyecto de tipología de vivienda de interés social que sea presentado para validación arquitectónica de sistemas constructivos deberá contar con los siguientes requisitos mínimos:

1.- **PLANOS ARQUITECTÓNICOS:** a) Plantas arquitectónicas, implantación general, cortes (al menos 2), fachadas, cuadro de áreas, renders. b) Planos arquitectónicos de acabados con su respectivo cuadro de detalle y especificaciones técnicas, en el que se deberá detallar los acabados de pisos, paredes, entre pisos (de ser el caso), cubierta y tratamiento de fachadas. c) Detalles arquitectónicos constructivos que ameriten su especificación (en planta – corte, y fachada, donde se indiquen los materiales y acabados de la misma, incluyendo dimensiones.

**DISPOSICIONES GENERALES:**

**DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA.-** Para cubrir la demanda de vivienda de interés social para usuarios con discapacidad y movilidad reducida; el desarrollo y construcción de los proyectos de vivienda de interés social tanto en su unidad habitacional como dentro del proyecto de vivienda de interés social se deberá garantizar su acceso observando las reglas establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción en su capítulo HS-AU que refiere a la Accesibilidad Universal, oficializado mediante el Acuerdo Ministerial No. 007-19, del 5 abril de 2019.

**DISPOSICIÓN GENERAL SEGUNDA.** -El presente documento entrará en vigencia a partir de la suscripción y emisión, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Hernán Manuel Erazo Villacreses  
**SUBSECRETARIO DE VIVIENDA, SUBROGANTE**

Anexos:

- 04\_am\_miduvi-miduvi-2023-0010-a.pdf
- mientos\_urbanísticos\_para\_proyectos\_vis\_por\_emergencia\_shep\_01-04-2023-signed-signed-signed\_(1).pdf
- miduvi-shep-2023-0196-m.pdf
- ra\_lineamientos\_m+Ánimos\_arquitect+Ánimos\_proyectos\_de\_vis\_emergencia-signed-signed-signed\_(4).pdf

fd/kc