

**Tipo norma:** REGLAMENTO BENEFICIARIOS VIVIENDA INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO ESTADO

**Número de Norma:** 6

**Fecha de publicación:** 2020-03-16

**Tipo publicación:** Registro Oficial

**Estado:** Vigente

**Número de publicación:** 162

**Fecha de última modificación:** No aplica

No. 006

Arquitecto Guido Esteban Macchiavello Almeida  
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 30, dispone: "(...) las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica (...)";

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 57 numerales 4, 5 y 6; y 58 y 59, establecen que se reconoce y garantiza a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblos montubios, los derechos colectivos a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales; y obtener su adjudicación gratuita; y a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras;

Que, el artículo 154 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que dentro de las atribuciones de los Ministros de Estado está: "(...) Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera (...)";

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.";

Que, el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno."

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, (...) ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda."

Que, el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo - COA señala: "Representación legal de las administraciones públicas. La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley."

Que, con Decreto Ejecutivo Nro. 3 publicado en Registro Oficial 1 de 11 de agosto de 1992, se crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Que, al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, le corresponde definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y desarrollo urbano, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 154 numeral 1, 226, 261 numeral 6, y 375 numerales 1, 2, 3, 4 y 5 inciso final de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 113, 114, 115 y 116 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el artículo 71, señala que: "la redistribución implica la transferencia de dominio de las tierras que han llegado a formar parte de las tierras rurales estatales a cualquier título. No incluye a las tierras rurales estatales que se encuentren en posesión agraria de conformidad con esta Ley.", y en el inciso sexto, precisa que "El ente rector en materia de vivienda y desarrollo urbano y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro de los programas de vivienda social, pueden realizar programas de vivienda rural en tales predios, de conformidad

con la normativa vigente."

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar";

Que, el artículo 90 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone: "la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.";

Que, el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo indica: "(...) La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social(...).";

Que, la producción social de hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, y establece: "que contará con el apoyo del sector público privado" conforme lo dispone el artículo 88 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo;

Que, la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento Nro. 309, de 21 de agosto de 2018, en sus artículos 31, 32, 33, 34 y 35, señalan que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda debe realizar la calificación de los proyectos de vivienda de interés social y a las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social; estableciendo un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento;

Que, el artículo 35, número 9, de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Estabilidad y Equilibrio Fiscal dispone la incorporación de un nuevo artículo innumerado a continuación del artículo 72 de la Ley de Régimen Tributario Interno, según el cual las sociedades que desarrollen proyectos de construcción de vivienda de interés social en proyectos calificados por parte del ente rector en materia de vivienda, tendrán derecho a la devolución ágil del IVA pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto, conforme las condiciones, requisitos, procedimientos y límites previstos en el Reglamento a esta Ley, así como en las resoluciones que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

Que, mediante Resolución del Servicio de Rentas Internas SRI, publicado en el "Registro Oficial No. 354 - Suplemento Miércoles 24 de octubre de 2018", establece el procedimiento para la devolución del IVA a sociedades y personas naturales que desarrollen proyectos de construcción de viviendas de interés social;

Que, mediante Oficio No. SENPLADES-2018-1381-OF de fecha 30 de noviembre de 2018, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, SENPLADES actual Secretaría Técnica Planifica Ecuador, emite el dictamen de prioridad al "Proyecto de Vivienda Casa Para Todos" del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 002-19 de fecha 22 de enero de 2019, publicado en el Registro Oficial No. 431 de 19 de febrero de 2019, el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, identifica y declara al "PROYECTO DE VIVIENDA CASA PARA TODOS", como proyecto emblemático de intervención Nacional;

Que, mediante Decreto No. 681 de fecha 25 de febrero de 2019, publicado en el Segundo Registro Oficial Suplemento Nro. 460 de 3 de abril de 2019, el señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, expide el Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la Intervención Emblemática "Casa para Todos", el mismo que regula: Artículo 4 "Segmentación de las viviendas de interés social"; Artículo 7 "Características y Valores de las Viviendas con Subsidio Total del Estado", Artículo 8 "Subsidio Parcial del Estado", Artículo 9 "Arrendamiento con opción a compra", Artículo 10 "Crédito Hipotecario con Subsidio Inicial", Artículo 11 "Crédito Hipotecario con Tasa de Interés Preferencial", y establece en la Disposición General Séptima: "(...) El ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda emitirá la normativa necesaria que regule la construcción y aplicación de subsidios e

incentivos para las viviendas de interés social, previendo metrajés mínimos que garanticen una vivienda digna y adecuada como política pública para los proyectos de vivienda de interés social".

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 918 de 29 de octubre de 2019, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 90 de 28 de noviembre de 2019, el señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, expide la Reforma al Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la Intervención Emblemática "Casa para Todos";

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 030-19, de 05 de diciembre de 2019, publicado en el Registro Oficial Nro. 111 de 31 de diciembre de 2019, se expide el Reglamento para el proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 031-19 de 05 de diciembre de 2019, publicado en el Registro Oficial Nro. 111 de 31 de diciembre de 2019, se expide el Reglamento para aplicación de Anteproyectos como Vivienda de Interés Social;

Que, el Capítulo VIII del Reglamento Ley Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 505 de 10 de junio de 2019, mediante el cual el señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, dispone la "Simplificación de trámites relacionados con el derecho a las personas a acceder a una vivienda";

Que, con Decreto Ejecutivo Nro. 818 de fecha 3 de julio del 2019, se designa al arquitecto Guido Esteban Macchiavello Almeida, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda;

En uso de las facultades previstas en el número 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 47 del Código Orgánico Administrativo COA; y, artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva ERJAFE.

Acuerda:

**EXPEDIR.- EL REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL CON MODALIDAD DE CRÉDITO HIPOTECARIO CON SUBSIDIO INICIAL DEL ESTADO Y TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL.**

#### **CAPÍTULO I OBJETO, ALCANCE**

**Art. 1.- Objeto.-** El presente Reglamento tiene como objeto establecer la operatividad que deberá seguirse para la identificación, selección, calificación de los beneficiarios de viviendas de interés social con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado que podrá tener tasa de interés preferencial, correspondiente al segundo segmento del Proyecto Emblemático Casa para Todos, así como el seguimiento al uso y ocupación de las viviendas.

**Art. 2.- Alcance.-** El presente Reglamento aplicará para todos los beneficiarios del segundo segmento, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado, otorgado por el MIDUVI, a nivel nacional, así como a las áreas del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que intervienen en los procedimientos descritos en este instrumento.

**Art. 3.- Viviendas de Interés Social, con modalidad de crédito hipotecario y subsidio inicial.-** Corresponde a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a las/los ciudadanas/os ecuatorianos cuyos núcleos familiares tengan ingresos que no superen los dos punto cinco salarios básicos unificados (2.5 SBU), para el caso de subsidios financiados con créditos externos prevalecerá el parámetro acordado con el Organismo Multilateral; que se adquieren bajo la modalidad de crédito hipotecario, y para las cuales se otorga un subsidio inicial del Estado de USD 6.000, como apoyo para facilitar la adquisición de su vivienda. El precio de venta de las viviendas es de cincuenta y siete punto cincuenta y seis salarios básicos unificados (57.56 SBU) hasta ciento uno punto cincuenta y dos salarios básicos unificados (101.52 SBU); el plazo máximo del crédito hipotecario es de hasta 25 años (300 meses).

La Subsecretaría de Vivienda, en base a la Calificación y Registro de proyectos de vivienda de interés social, definirá los proyectos habitacionales que desarrollen viviendas cuyos precios de venta oscilen entre los 57.56 SBU y 101.52 SBU, para cuyo efecto deberán haber cumplido los procedimientos establecidos por el MIDUVI.

La definición de los proyectos habitacionales VIS calificados para el segundo segmento, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado, deberán ser registrados de conformidad con los requisitos que determinen los Acuerdos Ministeriales respectivos expedidos por la máxima Autoridad del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, y serán remitidos a las Direcciones de Oficina Técnica y de Prestación de Servicios, Coordinaciones Zonales o Coordinaciones Generales Regionales del MIDUVI, a nivel nacional, para el cruce de información con la base de datos de beneficiarios, para determinar el número de posibles postulantes por proyecto.

Podrán considerarse proyectos que cuenten con viviendas por ejecutar, que tengan avance de construcción o viviendas terminadas.

En el caso de beneficiarios en terreno propio, la solución de vivienda debe cumplir los parámetros técnicos que establezca el MIDUVI.

Definidos los proyectos habitacionales con registro o calificación VIS, la Subsecretaría de Vivienda a través de las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios, Coordinaciones Zonales o Coordinaciones Generales

Regionales del MIDUVI; deberá efectuar un proceso de socialización a los promotores inmobiliarios públicos y privados respecto del procedimiento a efectuarse previo a la entrega de información de beneficiarios interesados en adquirir una vivienda en cada proyecto, conforme lo que describe más adelante en este reglamento.

### CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y CALIFICACIÓN DE BENEFICIARIOS

**Art. 4.-** Postulación de beneficiarios para viviendas de interés social con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del estado, segundo segmento.

La postulación de las y los posibles beneficiarios de las viviendas de interés social con subsidio inicial y crédito hipotecario, puede efectuarse mediante las siguientes vías:

1. Base de datos de postulantes del MIDUVI, a través de los formularios que consten en la página web institucional;
2. Base de datos de postulantes del MIDUVI, mediante solicitudes efectuadas en las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios;
3. Listado de postulantes del promotor, como parte del proceso de comercialización de las viviendas; y,
4. Listado de postulantes de las entidades financieras, como parte del proceso de promoción de acceso a créditos hipotecarios.

En los casos en que las fuentes de identificación de beneficiarios, sean los promotores inmobiliarios públicos o privados o las entidades financieras, el promotor o la institución financiera orientará a los interesados en su proyecto para que registren su información en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a fin de que presenten la documentación para su postulación y calificación para determinar si pueden acceder al beneficio del subsidio inicial.

La información deberá incluir datos sobre los criterios de selección, que serán validados con la documentación de soporte, que se describe en el siguiente numeral de este instrumento.

Como parte de la información registrada, se deberá especificar si los beneficiarios se acogen a la opción de recibir bono de vivienda y tasa de interés preferencial; o la alternativa de solo bono.

**Art. 5.-** Criterios de elegibilidad como beneficiarios del subsidio inicial.- Los criterios de elegibilidad que serán verificados para asegurar que la vivienda se dirija al grupo meta, son:

- a) Que sea de nacionalidad ecuatoriana;
- b) Que los ingresos del núcleo familiar no superen los dos punto cinco salarios básicos unificados. Para el caso de subsidios financiados con créditos externos prevalecerá el parámetro acordado con el Organismo Multilateral;
- c) Que el beneficiario no sea propietario de un inmueble a nivel nacional, a excepción de los casos de beneficiarios en terreno propio;
- d) Que el postulante sea la persona que vaya a constituirse en sujeto de crédito; y,
- e) Que el postulante sea sujeto de crédito en una institución del sistema financiero nacional.

Para verificar el cumplimiento de los criterios arriba descritos, el postulante deberá entregar la siguiente documentación:

- a) Cédula de ciudadanía;
- b) Roles de pagos o certificados de ingresos, o Declaración Juramentada ante Notario Público de ingresos del postulante y su núcleo familiar;
- c) Declaración Juramentada realizada ante Notario Público, de no tener bienes a nivel nacional, o de ser el único inmueble, en el caso de postulantes con terreno propio;
- d) En el caso de postulantes con terreno propio, deberán presentar la escritura pública a su nombre, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de la jurisdicción en la que se encuentre ubicado el inmueble; y el Certificado de Gravámenes actualizado del inmueble, en el que se demuestre que no pesa ningún gravamen sobre el bien; y,
- e) Precalificación de crédito emitida por una institución del sistema financiero nacional o documento que tenga dicha calidad legal.

Recibida esta documentación, las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios, deberán efectuar la revisión de la misma, sobre cuyo sustento emitirán un Informe Técnico, que será suscrito por el funcionario responsable de la revisión y aprobado por el/la Directora/a responsable de la Dirección de Oficina Técnica y de Prestación de Servicios, Coordinación Zonal o Coordinación General Regional del MIDUVI. El informe será parte del expediente del beneficiario y constituye la base para que se emita el documento que le acredita la condición para ser receptor del subsidio.

En caso de que falte documentación o deba subsanarse, el Director de la Oficina Técnica y de Prestación de Servicios, Coordinador Zonal o Coordinador General Regional, notificará a los posibles beneficiarios para que completen o subsanen la información.

Para el caso de beneficiarios en terreno propio, el beneficiario deberá entregar además todos los requisitos técnicos legales que establezca el ente rector con respecto del terreno y la vivienda a construir para su elegibilidad, entre los cuales deberá incluirse la calificación del constructor responsable de ejecutar las obras, como resultado de lo cual el Informe Técnico deberá incluir en el análisis los aspectos relacionados a la ejecución de las obras. Para el efecto se deberá dar cumplimiento a lo que determine la normativa vigente establecida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**Art. 6.-** Priorización de beneficiarios.- En los casos en los que se requiera priorizar la oferta de viviendas de interés social, el MIDUVI previo a la emisión del Informe Técnico, establecerá prioridad considerando las siguientes condiciones:

- a) Que en el núcleo familiar uno o más de sus integrantes sea una persona con discapacidad grave y muy grave debidamente reconocida por la institución competente;
- b) Que el jefe de familia sea una persona adulta mayor;
- c) Que sea familia monoparental, es decir que el beneficiario sea madre o padre solos que tengan bajo su cuidado a niños, niñas, adolescentes y/o adultos mayores; y,
- d) Que el núcleo familiar haya estado expuesto a situaciones de violencia.

En estos casos las personas deberán presentar la siguiente documentación que justifique su condición:

- a) Copia de carnet de discapacidad, emitido por la instancia correspondiente;
- b) En el caso de las personas adultas mayores, se justifica esta condición con la cédula de ciudadanía;
- c) Copia de cédula de identidad de dependientes, y/o situación judicial emitida por la Función Judicial que establezca la tenencia de dependientes; o Declaración Juramentada realizada ante Notario Público con las condiciones generales, añadiendo que el jefe/a de hogar no tiene unión de hecho, pareja o conviviente, por lo que es el/la único/a responsable permanente y directo del cuidado de la o los niños, niñas y adolescentes; y,
- d) Declaración Juramentada realizada ante Notario Público, con las condiciones generales o copia de documento que certifique el inicio de un proceso por situación de violencia o sentencia.

De requerirse, se aplicará los valores de ponderación de los criterios de priorización establecidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**Art. 7.-** Calificación de beneficiarios.- Una vez que los promotores inmobiliarios, cuenten con el listado de beneficiarios que conforman su base de clientes, el promotor podrá gestionar el/los expediente/s del beneficiario para la presentación de la documentación al MIDUVI, a través de las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios, Coordinaciones Zonales o Coordinaciones Generales Regionales del MIDUVI, a nivel nacional, que permita su análisis para definir su elegibilidad para recibir el valor del subsidio inicial.

Las personas que cumplan los criterios de elegibilidad y/o priorización deberán presentar los documentos antes descritos, a través de las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios, Coordinaciones Zonales o Coordinaciones Generales Regionales del MIDUVI, sea de forma individual o colectiva a través del promotor inmobiliario.

En el caso de terrenos de propiedad del promotor, deberá el promotor entregar toda la documentación que certifique la calificación como proyecto de vivienda de interés social.

En el caso de beneficiarios en terreno propio, además de la documentación de los beneficiarios, deberán incluir documentación legal y técnica respecto del terreno donde se construirá la vivienda, a fin de que se incorpore en el análisis correspondiente.

En todos los casos, las Direcciones de Oficina Técnica y de Prestación de Servicios, conformarán los expedientes con la documentación presentada, y se anexará el Informe Técnico elaborado por las Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios, en base a los cuales se emite la calificación de los beneficiarios.

Los informes deberán tener el nombre y firmas de quien lo elaboró y del Director de la Oficina Técnica y de Prestación de Servicios, Coordinador Zonal o Coordinador General Regional conforme corresponda, y formará parte del expediente, que deberá estar con su respectivo folio o numeración, así como los datos que permitan su ubicación en archivo.

Una vez que las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios, Coordinaciones Zonales o Coordinaciones Generales Regionales del MIDUVI, cuenten con los expedientes completos, se digitalizarán y remitirán a la Subsecretaría de Vivienda, a través de la gestión interna social del MIDUVI, para que luego de su revisión la Subsecretaría de Vivienda califique la condición de beneficiario del subsidio y emita el documento que sustente tal calidad.

El promotor inmobiliario podrá coordinar con los beneficiarios la gestión en las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios, Coordinaciones Zonales o Coordinaciones Generales Regionales del MIDUVI, de los expedientes de los postulantes que constituyen su demanda efectiva, para obtener la calificación como beneficiario del subsidio.

El beneficiario en forma individual o en gestión coordinada con el promotor inmobiliario, deberán tramitar con las entidades financieras la obtención de la precalificación de crédito, requisito para acceder al subsidio.

Con la calificación como beneficiario del subsidio emitida por el MIDUVI y la precalificación emitida por la entidad financiera, el MIDUVI remitirá al Fideicomiso la lista final de beneficiarios de los proyectos, con los expedientes completos de cada caso, para continuar con el trámite correspondiente.

El promotor, deberá entregar al Fideicomiso las garantías para acceder a recursos del subsidio de forma anticipada, así como garantía de fiel cumplimiento relacionada con los plazos de entrega de viviendas, conforme el cronograma de ejecución de obras aprobado, y toda la documentación del proyecto conforme los requerimientos técnicos establecidos por el ente rector para proyectos de vivienda de interés social.

### CAPÍTULO III DE LA GESTIÓN DE TRANSFERENCIA DEL VALOR DEL SUBSIDIO

**Art. 8.-** Socialización de base de datos a promotores.- De conformidad con el procedimiento detallado en los numerales

anteriores definida la oferta de proyectos habitacionales VIS, la Subsecretaría de Vivienda remitirá a través de las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios, Coordinaciones Zonales o Coordinaciones Generales Regionales del MIDUVI, a los promotores inmobiliarios, las bases de datos de los postulantes de la zona de influencia que cumplen los parámetros de elegibilidad, de conformidad con la declaración efectuada en los formularios de registro, a fin de que impulsen sus procesos comerciales y generen demanda efectiva para sus proyectos, como parte de lo cual promoverán gestiones para garantizar el acceso al subsidio y al crédito hipotecario, de ser el caso.

El proceso de socialización y de entrega de información de beneficiarios estará a cargo de las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios, Coordinaciones Zonales o Coordinaciones Generales Regionales del MIDUVI, en cada una de las provincias.

En los casos en que las fuentes de identificación de beneficiarios, sean los promotores inmobiliarios o las entidades financieras, éstos orientarán a los interesados el registro de conformidad con los criterios definidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a fin de que presente la documentación para su postulación y calificación como beneficiarios del subsidio inicial.

**Art. 9.-** Precalificación de créditos hipotecarios.- Paralelamente el beneficiario deberá gestionar la precalificación de créditos hipotecarios, correspondiéndole cumplir los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan créditos hipotecarios, en el marco de lo establecido por la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera.

La gestión para la obtención del crédito hipotecario, desde la fase de precalificación de crédito hasta el desembolso será responsabilidad del beneficiario en forma individual o conjuntamente con el promotor; éste último dará seguimiento a la misma a fin de concretar el crédito de conformidad con el flujo del proyecto.

**Art. 10.-** De la entrega de expedientes para la transferencia de subsidios de vivienda.- Los subsidios de vivienda, se emitirán a favor de los beneficiarios, y su valor será transferido al promotor inmobiliario a través del Fideicomiso, cuando se trata de proyectos de vivienda en terreno de propiedad del promotor.

Una vez que el MIDUVI ha remitido el listado final y los expedientes individuales de beneficiarios conforme consta en las cláusulas 5 y 6 de este instrumento, al Fideicomiso, éste efectuará la revisión de la documentación de cada uno de los beneficiarios, de manera que cuente con el sustento que faculte la transferencia del valor del subsidio para cada caso.

Como parte de los expedientes deberá incluir la garantía correspondiente al uso del valor del subsidio y la garantía de fiel cumplimiento relacionada con los plazos de entrega de viviendas, conforme el cronograma de ejecución de obras aprobado, así como toda la documentación técnica relacionada con el proyecto de vivienda, entregadas por el promotor.

Para el caso de vivienda en terreno propio, el Fideicomiso, revisará el expediente la existencia de la documentación del beneficiario, remitido por MIDUVI que incluirá la documentación técnica y legal del terreno donde se desarrollará el proyecto, así como la calificación del constructor de la vivienda.

En los casos de construcción de vivienda en terreno propio, la transferencia del valor del subsidio, podrá efectuarse a la entidad financiera, con la cual realizará el crédito hipotecario. Para estos casos, la entidad financiera valorará el costo de la vivienda, y definirá los requisitos que el beneficiario debe cumplir, luego de lo cual determinará el monto efectivo de crédito hipotecario, descontando el valor del subsidio inicial, lo que será considerado desde la fase de precalificación de crédito hasta el desembolso del mismo.

De no ser el caso, la transferencia del valor del subsidio, podrá efectuarse al constructor, contra presentación de garantías.

El Fideicomiso para efectuar la transferencia de recursos, actuará por instrucción de MIDUVI, conforme los términos que se establezcan en el contrato respectivo, tanto en los aspectos relacionados con los beneficiarios, como en los de los promotores inmobiliarios y entidades financieras.

**Art. 11.-** Desistimiento de Beneficiarios o cambio en la condición de sujeto de crédito.- Para los casos de desistimiento de la adquisición de la vivienda por parte del beneficiario, o casos en que el beneficiario pierda su calidad de sujeto de crédito, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. El promotor notificará el particular al MIDUVI y Fideicomiso de manera escrita.
2. El MIDUVI, a través de la Subsecretaría de Vivienda deberá gestionar la sustitución del beneficiario, siguiendo el procedimiento descrito en este instrumento.
3. Previamente deberá, emitir un documento mediante el cual se revierte la calificación de beneficiario inicial del subsidio, emitida a su favor. Para el efecto las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios deberán elaborar un informe que sustente el cambio, que será revisado por la unidad de gestión interna social del MIDUVI, para que luego de dicha revisión la Subsecretaría de Vivienda autorice la reversión de la condición de beneficiario.

En los casos en los que desde la fase de precalificación del crédito hipotecario, hasta que se inicie el proceso de gestión para obtención del crédito hipotecario, se presentase casos de beneficiarios cuya condición de sujetos de crédito hubiesen cambiado, el MIDUVI efectuará el procedimiento descrito, pero mantendrá la condición como postulante para que aplique en una fase posterior.

CAPÍTULO IV  
DE LA ENTREGA Y USO DE LAS VIVIENDAS CON MODALIDAD DE CRÉDITO HIPOTECARIO CON SUBSIDIO INICIAL DEL ESTADO

**Art. 12.- Entrega de Viviendas.**-Una vez que el beneficiario haya concluido el proceso de adquisición de la vivienda, con la obtención del crédito hipotecario y la escritura pública de transferencia de dominio de la vivienda, para la entrega de la unidad habitacional, se elaborará y suscribirá un Acta de entrega recepción de uso y ocupación de la vivienda, entre el promotor, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI a través de los Directores de las Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios, a nivel nacional, y el/la beneficiario/a de la vivienda.

El Acta contendrá las causales por las cuales podrá restituirse el valor del subsidio entregado al beneficiario para la compra de la vivienda, más los intereses correspondientes, mismos que se calcularán de acuerdo con la normativa que emita el MIDUVI o de conformidad con la tasa activa del Banco Central del Ecuador; así como la declaración del beneficiario que manifieste de forma voluntaria conocer y aceptar la prohibición de enajenar la vivienda de interés social con subsidio inicial, por al menos 5 años.

La titularización de la vivienda a favor del beneficiario, se constituye como parte del proceso de créditos hipotecarios, y observará la normativa que emita el MIDUVI para el efecto.

En caso de fallecimiento del beneficiario calificado, se procederá conforme lo que establece el Código Civil y demás normativa vigente aplicable en lo que corresponde al derecho de sucesión.

**Art. 13.- Del seguimiento y control del uso y ocupación de las viviendas.**- El seguimiento y control del uso y ocupación de las viviendas de interés social con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado y crédito hipotecario, será efectuado por las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios, de forma trimestral durante los dos primeros años posteriores a la entrega de la vivienda, y posteriormente efectuará una visita semestral hasta el quinto año, a fin de verificar la ocupación por parte del beneficiario.

Para las visitas de seguimiento, se aplicará una Ficha de Seguimiento del Uso y Ocupación de la Vivienda, que será desarrollada por la Subsecretaría de Vivienda, y será registrada desde las Direcciones de Oficinas Técnicas y de Prestación de Servicios en el Sistema Informático de Desarrollo Urbano y Vivienda (SIIDUVI), u otro sistema que se genere para el efecto.

Adicionalmente, en los casos específicos que se requieran, la Dirección de la Oficina Técnica y de Prestación de Servicios respectiva, podrá autorizar realizar el seguimiento y control del uso y ocupación de la vivienda.

**Art. 14.- De la restitución del valor del subsidio e intereses correspondientes.**-En el Acta de Entrega Recepción de Uso y Ocupación de la Vivienda, deberá constar de forma explícita una declaración del beneficiario que mantiene de forma voluntaria conocer y aceptar que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se reserva el derecho de restitución del valor del subsidio y los intereses correspondientes otorgado para la compra de vivienda de interés social con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado, a favor del Estado, por las siguientes causales:

- a) Falsedad demostrada en la Declaración Juramentada realizada ante Notario Público, de no poseer otros inmuebles registrados a nivel nacional;
- b) Uso inadecuado de la vivienda diferente a la habitabilidad de uso familiar;
- c) Comportamientos que alteren el orden social y comunitario en la convivencia;
- d) Dar uso comercial a la vivienda, lo que incluye prohibición de arriendo, subarriendo o dar a la vivienda utilidad comercial;
- e) Crear conflictos vecinales por el uso inadecuado de las áreas comunales o de libre circulación, verificados como parte del seguimiento que efectúa el MIDUVI;
- f) Tener conductas consideradas delitos o contravenciones como: violencia intrafamiliar, escándalos que alteren la buena convivencia, venta, consumo, tenencia y circulación de sustancias estupefacientes, denunciadas y debidamente comprobado; y,
- g) Enajenación de la vivienda antes de cinco (5) años.

Para la restitución del valor del subsidio y los intereses correspondientes por las causales descritas en este numeral, se conformará un Comité de Restitución del Subsidio Inicial, integrado por:

- a) Coordinador/a Zonal de MIDUVI o Coordinador General Regional, o su Delegado quien lo presidirá;
- b) Director/a de la Oficina Técnica y de Prestación de Servicios de MIDUVI, o su Delegado, en los casos en los que corresponda;
- c) Gerente de Vivienda Rural y Urbano Marginal de la Subsecretaría de Vivienda o su Delegado, o área que cumpla sus funciones; y,
- d) Director de Patrocinio de la Coordinación General Jurídica o su Delegado.

Este Comité actuará por convocatoria de su Presidente, y conocerá, actuará y evaluará el informe técnico emitido por la Dirección de la Oficina Técnica Provincial del MIDUVI. Podrá requerir información adicional si se considera pertinente; posterior a lo cual tomará la decisión sobre la restitución del valor del subsidio e intereses correspondientes, emitiendo la recomendación que se considere apropiada.

Los beneficiarios del subsidio inicial, dispondrán del término de quince (15) días, contados a partir del día siguiente de la notificación por parte de la Dirección de Patrocinio de la Coordinación General Jurídica del MIDUVI, para presentar los argumentos de los cuales se crean asistidos y la documentación de descargo correspondiente.

El Comité se pronunciará sobre la petición del beneficiario, mediante un informe en el que analizará cargos y descargos y se elevará con la recomendación pertinente a la máxima autoridad del MIDUVI.

## DISPOSICIÓN GENERAL

Los casos no descritos o no previstos en el presente Reglamento, relacionados con la transferencia del subsidio, requerirán motivación técnica y objetiva para su análisis específico, cuya aplicación será regulada por el ente rector de hábitat y vivienda.

Dado y firmado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 04 de febrero de 2020.

f.) Arq. Guido Esteban Macchiavello Almeida, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.- CERTIFICO QUE ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL.- 20 de febrero de 2020.- f.) Ilegible, DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO.

LEXIS S.A.