

ACUERDO MINISTERIAL No. 0013

Econ. Diego Aulestia Valencia
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CONSIDERANDO:

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, fue creado mediante Decreto Ejecutivo No. 3 de fecha 10 de Agosto de 1992, publicado en el Registro Oficial No. 1 de fecha 11 de agosto de 1992;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 170 de 5 de diciembre de 2013, publicado en el Registro Oficial Suplemento II No. 145 de 17 de diciembre de 2013, se designó al señor economista Diego Aulestia Valencia, como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República establece como obligaciones del Estado en todos sus niveles de gobierno el garantizar el acceso al hábitat y a la vivienda digna y, el de elaborar, implementar y evaluar políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad, interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgo;

Que, el artículo 30 de la norma suprema del Ecuador, prescribe 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 154 de la Constitución de la República, dispone: "A las ministras y ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde:
1. 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 261, numeral 6 de la Constitución de la República, dispone que el Estado central tendrá competencias exclusivas, sobre las políticas de vivienda.

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 058 del 09 de diciembre de 2009, se emitió la Reforma Integral al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se determina que la misión de la Institución es formular, dirigir y coordinar la ejecución de políticas públicas en el ámbito de hábitat, vivienda(...);

Que, el Gobierno Ecuatoriano por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ha venido impulsando en los últimos años un cambio estructural en la política de vivienda que se sustenta en la participación activa del sector privado; por consiguiente, el Estado interviene como rector del sector y facilitador del acceso a la vivienda a las familias de menores recursos mediante la entrega de subsidios directos;

Que, El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, conforme el artículo 5 del Decreto Ejecutivo No. 705, es el órgano encargado de su ejecución y considera necesario incrementar la rectoría en los procesos de crecimiento de las ciudades, acorde a la Estrategia Territorial Nacional en articulación con los GADs y el sector privado, estableciendo lineamientos que garanticen hábitats equilibrados e incluyentes para la consolidación del Buen Vivir de los territorios;

Que, el Sistema de Incentivos a la Vivienda Social, es el mecanismo mediante el cual el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, procura el cumplimiento del derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, consagrado en la Constitución de la República; siendo un mecanismo que no puede detener su ejecución, por cuanto tiene por objeto atender las necesidades de vivienda de interés social del país;

Que, El Plan Nacional de Desarrollo para el Buen Vivir 2013-2017, en las Políticas y lineamientos estratégicos del Objetivo No. 3, en especial en lo referente a hábitat y vivienda contenido en su numeral 3.9 dispone: "Incentivar una oferta de vivienda social que cumpla con estándares de construcción y garantice la habitabilidad, la accesibilidad, la permanencia, la seguridad integral y el acceso a servicios básicos de los beneficiarios: transporte público, educación, salud, etc.";

Que, mediante Decreto Ejecutivo No 544, publicado en el Registro Oficial No 320 de 26 de noviembre de 2010, el señor Presidente de la República expidió el Reglamento al artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, que en su artículo 1 dispone que: "Los ministerios, secretarías nacionales y demás instituciones del sector público podrán realizar transferencias directas de recursos públicos a favor de personas naturales o jurídicas de derecho privado, exclusivamente para la ejecución de programas o proyectos de inversión en beneficio directo de la colectividad";

Que, mediante el artículo 5 del Decreto Ejecutivo No 1419 de 22 de enero de 2013, se dispone que sea requerimiento obligatorio para la entrega de Bonos de Vivienda, que los proyectos que desarrolle Vivienda de Interés Social, sean calificados como tales por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; así como también, en su primera disposición final, se establece que el Ministerio de Desarrollo urbano y Vivienda, deberá expedir los reglamentos necesarios para su aplicación.

En ejercicio de sus facultades legales, atribución que le confiere el artículo 154 numeral uno de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 17 y 55 del Estatuto de Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva:

ACUERDA:

**EXPEDIR EL REGLAMENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE PROYECTOS
INMOBILIARIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

2 0013

Artículo 1.- Objeto y ámbito.- El presente reglamento tiene por objeto:

- a. Calificar las iniciativas de desarrollo inmobiliario como Proyectos de Vivienda de Interés Social, en virtud de los requisitos y procedimiento que se señala en este instrumento; y,
- b. Establecer el Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social.

Su ámbito de aplicación es todo el territorio nacional, en zonas urbanas, áreas pobladas servidas y consolidadas de zonas rurales, y de manera exclusiva para los proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social, que por sus características económicas se adapten a las características dispuestas en el artículo 2 del Decreto Ejecutivo 1419 del 22 de enero de 2013, y por tanto, puedan y requieran beneficiarse de los incentivos objeto de tal Decreto.

Artículo 2.- Responsabilidad del Promotor.- Será responsabilidad del Promotor presentar el Proyecto de Vivienda de Interés Social, para la calificación del crédito ante el Banco del Estado en caso de así requerirlo, así como, la obtención de permisos y licencias necesarios ante el Gobierno Autónomo Descentralizado que corresponda, en cumplimiento de toda la normativa vigente para el efecto.

Por tanto, la calificación regulada en este reglamento no exime al promotor de su responsabilidad en el cumplimiento de normas, la obtención de permisos y aprobaciones requeridas por el GAD correspondiente, ni autoriza ningún tipo de trabajo o construcción. La calificación no constituye, título legal alguno ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio o compromiso alguno de aportación de recursos mediante bonos.

CAPITULO II REGISTRO Y CALIFICACIÓN

Artículo 3.- Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social.- El Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social, consiste en una base de datos de los proyectos calificados como Proyectos de Vivienda Social, en virtud de los requisitos y especificaciones técnicas que se detallan en el presente instrumento.

Artículo 4.- Procedimiento para el Registro.- El procedimiento tendrá los siguientes pasos:

- a. Entrega de la Ficha Única para la Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social;
- b. Revisión por parte de la Comisión de Calificación de Proyectos
- c. Calificación y Registro



Artículo 5.- Entrega de la Ficha Única para la Calificación de Proyectos de Vivienda.- El promotor deberá llenar los datos que se detalla en la Ficha Única para la Calificación de Proyectos de Vivienda Social, que se encontrará en la página web de esta Cartera de Estado y entregarla en la Dirección Provincial respectiva, mediante oficio dirigido al Director/a Provincial, al cual se adjuntará la información, que se detalla en el Capítulo de Requisitos y Especificaciones Técnicas de este Acuerdo, en una copia física y en versión digital del expediente técnico del Proyecto en los formatos que sean requeridos por el MIDUVI.

Artículo 6.- Revisión por parte de la Comisión de Calificación de Proyectos. - El MIDUVI, a través de la Comisión de Calificación de Proyectos, revisará la información y documentación presentada por el promotor analizando la concordancia entre la oferta de vivienda presentada en el plan masa y la información que maneja la institución relacionada a déficit habitacional, demanda organizada de vivienda social y zonas prioritarias de intervención acorde a lo establecido por el Sector Social.

Además se analizará el requerimiento de bonos que plantea el proyecto y los flujos tentativos solicitados para los mismos, así como el requerimiento de financiamiento solicitado por el promotor, acorde a las etapas de ejecución planteadas.

Únicamente cuando las características particulares del proyecto lo justifiquen, la Comisión Técnica de Calificación de Proyectos Inmobiliarios podrá pedir, por excepción, información o documentación adicional a lo señalado en este Acuerdo.

Artículo 7.- Plazo para la revisión.- A partir de la recepción de la información y documentación completa, en un plazo no mayor a 7 días laborables, la Comisión de Calificación de Proyectos emitirá un informe de revisión.

Artículo 8.- Informe de calificación de proyectos inmobiliarios.- El informe podrá motivadamente:

- a. Aprobar el proyecto en base a la calificación realizada y recomendar, por lo tanto, a la Subsecretaría de Vivienda su Registro;
- b. Rechazar el proyecto; o,
- c. Realizar observaciones y/o recomendaciones, estableciendo un plazo para el Promotor, no mayor a 7 días laborales, desde su notificación, para justificar o absolver tales observaciones o recomendaciones. Siempre que el promotor entregue dentro del plazo los documentos o información que justifique las observaciones, la Comisión de Calificación de Proyectos podrá únicamente y de manera motivada aprobar o rechazar la Calificación.

Artículo 9.- Certificado de Calificación de proyectos inmobiliarios.- Luego del proceso de calificación e inscripción del proyecto en el Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI,

emitirá una certificación misma que habilitará al Promotor para: (i) que el proyecto pueda ser susceptible de entrega de bonos de vivienda para sus clientes; (ii) su presentación ante el GAD correspondiente para su revisión y evaluación técnica como Proyecto de Vivienda de Interés Social; y, (iii) de ser de interés del Promotor, su presentación ante el Banco del Estado con el fin de optar por un crédito para su desarrollo.

La referida certificación contendrá:

- Certificación de Registro “Por la presente certifico que el referido proyecto inmobiliario, ha sido calificado como “Proyecto de Vivienda de Interés Social” en su componente de oferta de este tipo y consecuentemente inscrito en el Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social del MIDUVI, conforme se detalla a continuación:”
- Número de Registro Asignado (NRA)
- Nombre del proyecto
- Ubicación
- Nombre del Promotor
- Número de Viviendas proyectadas.
- Número y tipo de Viviendas de Interés Social proyectadas.

Esta certificación no supone aval o garantía técnica de esta institución al referido proyecto o a su promotor, ni define la consecución o éxito del mismo.

La certificación del MIDUVI no exime al promotor de su responsabilidad en el cumplimiento de normas, la obtención de permisos y aprobaciones requeridas por el GAD correspondiente ni autoriza ningún tipo de trabajo o construcción. La calificación no constituye, título legal alguno ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio o compromiso alguno de aportación de recursos mediante bonos.

El constructor o promotor no podrá, valiéndose de ese certificado realizar el cobro o recaudación de anticipos de ningún tipo de potenciales beneficiarios.

CAPÍTULO III REQUISITOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Artículo 10.-Requisitos para la presentación de Proyectos.- A la Ficha Única para la calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social se deberá adjuntar la información que justifique el cumplimiento de los requisitos detallados a continuación, en copias físicas plenamente legibles y adicionalmente un CD con la versión digital. Formatos y especificaciones de presentación serán determinados por el MIDUVI mediante un instructivo:





1. Memoria Descriptiva del Proyecto;
2. Plan Masa del Proyecto con perfiles topográficos;
3. Planos de tipologías de viviendas;
4. Renders;
5. Copia de documentos de identificación y de la credencial profesional del responsable técnico o promotor del proyecto;
6. Hoja de Vida del promotor y constructor;
7. Copia legible de la escritura de adquisición, Certificado de Gravámenes, o Promesa de compraventa referente al inmueble d
8. onde se implantará el proyecto;
9. Informe de Regulación Municipal o línea de fábrica del GAD correspondiente.
10. Declaración juramentada en la que conste que, el promotor inmobiliario no ha incumplido otros proyectos con el MIDUVI, que no se le ejecutaron garantías por incumplimiento, que no consta en el registro de contratistas incumplidos que mantiene SERCOP, que no se halle incurso en las incapacidades establecidas por el Código Civil.

Si una persona natural o jurídica tiene vinculación directa o indirecta con otros proyectos que se encuentren siendo ejecutados por el MIDUVI, está tiene la obligación de informar de manera expresa respecto a tal relación. Su proyecto nuevo podrá ser analizado y posteriormente calificado, siempre que, se justifique que sus proyectos se encuentren acorde a la programación técnica planteada con garantías vigentes.

Artículo 11.-Tipología De Viviendas.- Los Proyectos de Vivienda de Interés Social, para ser calificados como tal, deberán justificar las siguientes tipologías:

1. **Vivienda unifamiliar.-** Entendiéndose por viviendas destinadas al uso y ocupación de una sola familia, en función de su entorno:
 - Aislada: Si todo su perímetro es exterior.
 - Pareada: Si tiene un sólo muro medianero con otro edificio de distinto propietario.
 - Adosada: Si tiene más de un muro medianero con otros edificios de distinto propietario.
2. **Vivienda Multifamiliar.-** Entendidas por tal a la integración de unidades de vivienda para uso y ocupación de varias familias

Artículo 12.- Especificaciones Técnicas y Acabados mínimos

1. Los proyectos deberán contar con servicios básicos, alcantarillado, energía eléctrica y dotación de agua de acuerdo a la normativa vigente.
2. En los proyectos, todo tendido de servicios, deberá ser soterrado, de acuerdo a la norma vigente para el efecto, sean estos de energía eléctrica, agua, teléfono, datos o cualquier otro que se oferte dentro del mismo.



3. Las viviendas deberán contar con las acometidas y demás características técnicas para la utilización de energía eléctrica para cocinas y calentamiento de agua.
4. Los proyectos presentados deberán ubicarse dentro de los límites urbanos, áreas pobladas servidas y consolidadas de zonas rurales, establecidos por cada GAD.
5. Los proyectos contarán con infraestructura de servicios básicos y estarán articulados a las redes de movilidad, sistema vial, equipamientos y servicios sociales.
6. No se considerarán proyectos que se encuentren en zonas de riesgo o áreas de protección ambiental o cultural.
7. En el caso de viviendas unifamiliares el sistema constructivo garantizará posibilidades de ampliación.
El promotor podrá ofertar cualquier sistema estructural siempre que cumpla con las normas de construcción y sismo resistencia.
8. Todas las paredes deberán contar con revestimientos adecuados, que no pongan en riesgo la salud de los usuarios. No se aceptaran pisos irregulares o con deformidades. Los revestimientos empleados en las áreas húmedas de la vivienda presentarán condiciones físicas que faciliten la limpieza y controlen las afectaciones de humedad. En los cajones de ducha el revestimiento no absorbente deberá ser colocado en pisos y paredes, con una altura mínima de 1.80m. La superficie de la pared sobre el lavabo deberá contar con un revestimiento no absorbente de una altura mínima de 30cm. La superficie de la pared sobre el mesón y fregadero de cocina deberá contar con un revestimiento impermeable de una altura mínima de 30cm.
9. En lado interior de la cubierta deberá contar con un revestimiento que garantice las condiciones mínimas de confort térmico y acústico, que cumpla con todas las normativas técnicas vigentes en el País y no pongan en riesgo la salud de los usuarios.
10. Se deberán colocar todas las puertas y ventanas exteriores, mismas que deberán estar elaboradas con materiales que garanticen un adecuado aislamiento a la intemperie. Se deberá instalar como mínimo las puertas interiores para un baño y un dormitorio, las cuales deberán estar terminadas, contar con cerraduras, marcos, tapa marcos y ajustarse a las dimensiones establecidas en los planos arquitectónicos.
11. Todas las viviendas contarán con instalaciones de agua potable y sanitarias totalmente terminadas. Las piezas sanitarias deberán estar instaladas y totalmente operativas en, al menos, un baño de la vivienda. Los Lavamanos e inodoros deberán ser de losa vitrificada lisa u otro material resistente, de similares o mejores características técnicas. Los lavaplatos serán metálicos de acero inoxidable u otro material resistente y liso de similares o mejores características técnicas. Se contará con una ducha sencilla y direccionable. Todas las piezas sanitarias deberán contar con todos los accesorios necesarios para su correcto funcionamiento.

[Handwritten signature]
7

[Handwritten mark]

||

[Handwritten mark]

12. El mesón de cocina deberá estar instalado y fijo, además de contar con un revestimiento que faciliten su limpieza y elaborado con materiales apropiados para su perdurabilidad en el tiempo en condiciones normales de uso.
13. Instalaciones eléctricas.- Se instalarán de acuerdo a los estándares y especificaciones establecidos por los diseños técnicos del proyecto, acorde a la normativa vigente.
14. Las obras exteriores para cada etapa del proyecto deberán entregarse terminadas, según las especificaciones y diseños previstos, cumpliendo la normativa vigente. Las vías vehiculares y peatonales deberán contar con sus respectivas capas de rodadura mismas que responderán a las capacidades de carga establecidas en los estudios técnicos. Las redes de servicios básicos deberán cumplir con los diseños y especificaciones previstas y cumplir toda la normativa vigente.

Artículo 13.- Método de calificación de los proyectos.- La Comisión de Calificación de Proyectos, una vez recibida toda información y documentación establecida en el artículo 10 del presente reglamento, revisará que los proyectos cumplan con las tipologías, especificaciones y acabados mínimos previstos en los artículos 11 y 12 de este reglamento, y, por tanto, rechazará aquellos que no den cumplimiento a los mismos.

La calificación de los proyectos se efectuará aplicando el criterio de cumple o no cumple las tipologías, especificaciones y acabados antes señalados.

CAPÍTULO IV DE LA COMISIÓN DE CALIFICACIÓN DE PROYECTOS

Artículo 14.- Composición de la Comisión y responsabilidad.- Para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento, cada Dirección Provincial del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda contará con una Comisión de Calificación de Proyectos que estará compuesta por:

- a. El/la Director/a Provincial
- b. Un Funcionario técnico
- c. Un funcionario del área legal

Los miembros designados de la Comisión serán responsables de la revisión de los requisitos y especificaciones técnicas establecidos en el presente Acuerdo.

Artículo 15.- Funciones de la Comisión.- La Comisión de Calificación de Proyectos tendrá las siguientes funciones y atribuciones.

1. Revisar y analizar el expediente del proyecto.
2. Solicitar información adicional a la entidad requirente, de ser el caso.

3. Realizar por lo menos una visita de inspección in situ para verificar las condiciones y factibilidad de desarrollo del predio.
4. Emitir motivadamente el informe de calificación, rechazo o de observaciones, según sea el caso.

Artículo 16.- Del informe.- El informe podrá establecer un criterio positivo o negativo, en cualquiera de los dos casos el informe deberá ser debidamente motivado y considerando las políticas y requisitos establecidos en el presente Acuerdo, su falta de motivación, a más de las consecuencias jurídicas que correspondan, dará lugar a las acciones disciplinarias que legalmente sean aplicables.

En caso de que el informe sea positivo, se calificará el proyecto como un Proyecto de Interés Social, el mismo deberá ser remitido a su vez, por el Director o Directora Provincial, a la Subsecretaría Nacional de Vivienda, acompañando al mismo una copia de toda la información recibida o generada en el proceso de revisión; por tanto el archivo de toda la información o documentación recibida y generada original será de responsabilidad de cada Dirección Provincial. Por su parte la Subsecretaría de Vivienda manejará de manera exclusiva el Registro de Proyectos de Interés Social.

Artículo 17.- De la emisión de la certificación.- La Subsecretaría de Vivienda llevará un archivo especializado y preciso del Registro de Proyectos de Interés Social, y una vez recibido el informe e información de soporte por parte de cada Dirección Provincial, realizará el Registro respectivo, con lo cual emitirá en un término máximo de 2 días el correspondiente Certificado de Calificación del proyecto en el Registro de Proyectos de Interés Social.

La calificación como Proyecto de Interés Social, será retirada en cualquier momento en que tras el proceso de seguimiento realizado por el MIDUVI a través de sus Direcciones Provinciales, se llegue a constatar que el proyecto previamente calificado ha modificado sus condiciones e inobserven las estipulaciones del presente Reglamento. Tal retiro será inmediatamente notificado por la Subsecretaría de Vivienda, al Banco del Estado y a los GAD que correspondan, con las consecuencias jurídicas correspondientes.

Artículo 18.- Informe negativo.- En caso de que la Comisión emita informe negativo sobre la petición de calificación, el mismo servirá de base para que el Director Provincial, a su vez, emita la correspondiente resolución administrativa motivada que niegue la petición realizada por el promotor; sin perjuicio de que tras la misma, el promotor pueda replantear su petición tomando en consideración las causales por las que pudo ser negada.

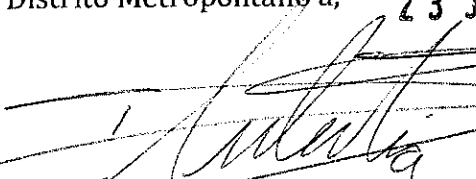
DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El informe que emita la Comisión de Calificación de Proyectos, se remitirá al Director Provincial para la emisión de la resolución administrativa correspondiente; para lo cual actuará con delegación de la máxima autoridad en el presente caso el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los delegados miembros de la Comisión de Calificación de Proyectos, serán responsables de las decisiones y omisiones con relación al cumplimiento de sus funciones dentro de la comisión.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Derogase el Reglamento contenido en el Acuerdo Ministerial No. 220 de 14 de octubre de 2013.

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

Dado en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano a, 23 JUN 2014


Eco. Diego Aulestia Valencia
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



CERTIFICACIÓN TIPO

0013

CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN

Por la presente certifico que el referido proyecto inmobiliario, ha sido calificado como "Proyecto de Vivienda de Interés Social" en su componente de oferta de ese tipo y consecuentemente inscrito en el Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social del MIDUVI, conforme se detalla a continuación:

- Número de Registro Asignado:
- Nombre del proyecto:
- Ubicación:
- Nombre del Promotor
- Número de CI o RUC:
- Número de Viviendas proyectadas:
- Número de Viviendas de Interés Social proyectadas:

NUMERO DE VIS		TIPOLOGIA DE VIS		
PRECIO HASTA	NÚMERO	UNIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR
		TIPO	NÚMERO	NÚMERO
hasta 15000				
15.000 - 20.000				
20.001 - 25.000				
25.001 - 30.000				
TOTAL DE VIS				
mayor a 30.000				
TOTAL VIVIENDAS				

Nombre Completo y firma del funcionario delegado de la Subsecretaría de Vivienda

NOTA IMPORTANTE: Esta certificación no supone aval o garantía técnica de esta institución al referido proyecto o a su promotor, ni define la consecución o éxito del mismo.

La calificación del MIDUVI no exime al promotor de su responsabilidad en el cumplimiento de normas, la obtención de permisos y aprobaciones requeridas por el GAD correspondiente ni autoriza ningún tipo de trabajo o construcción. La calificación no constituye, título legal alguno ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio o compromiso alguno de aportación de recursos mediante bonos.

El constructor o promotor NO podrá valiéndose de este certificado realizar cobro o recaudación de anticipos de ningún tipo de potenciales beneficiarios.

