

ACUERDO MINISTERIAL No.

002-18

Ing. Adrián David Sandoya Unamuno
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CONSIDERANDO:

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 Arts. 154 numeral 1, 226, 261 numeral 6, y 375 numerales 1, 2, 3, 4 y 5 inciso final de la Carta Fundamental del Estado, Arts. 113, 114, 115 y 116 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo;

Que el Artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe 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."*;

Que la producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, que contará con el apoyo de las organizaciones económicas públicas, privadas, mixtas, populares y solidarias, conforme lo dispone el Art. 88 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo;

Que es facultad del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro de los programas de vivienda social, realizar programas de vivienda rural en predios estatales, de acuerdo con lo previsto en el inciso sexto del Art. 71 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, a efectos de cumplir con el proceso de Redistribución de Tierras Rurales;

Que el artículo 5 del Decreto Ejecutivo No. 1419 de 22 de enero de 2013, publicado en el Registro Oficial No. 891 de 14 de febrero de 2013, faculta al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda realizar en forma obligatoria la calificación de los proyectos de vivienda social, generados desde el sector promotor privado, los GAD o el BIESS, a fin de que puedan acceder a los incentivos de vivienda;

Que con Decreto Ejecutivo No. 724, publicado en el Registro Oficial No. 561 de 07 de agosto de 2015, delega a la Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda, *"para que, mediante acuerdo ministerial, implemente, en adelante, las reformas necesarias para actualizar el Texto Unificado de Legislación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda"*, en base al cual, mediante Acuerdo Ministerial No. 0023-15, publicado en el Registro Oficial No. 572 de 25 de agosto de 2015, expide la "Codificación del Texto Unificado de Legislación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda" y en la Segunda Disposición Final, dispone que, *"El Ministerio de Desarrollo Urbano y*

Vivienda mediante Acuerdo Ministerial, expedirá los Reglamentos que establecerán los tipos de vivienda, acabados, especificaciones técnicas y demás, necesarios para la aplicación de la presente Codificación”;

Que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante Acuerdo Ministerial No. 027-15, publicado en el Registro Oficial No. 597 de 29 de septiembre de 2015, expidió el Reglamento para la Operación del Sistema de Incentivos para la Vivienda – SIV, que establece las condiciones, requisitos, procedimientos y sanciones del Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV), a fin de facilitar a los diferentes grupos poblacionales especificados en este Reglamento, el acceso a una vivienda y hábitat digno como parte de los beneficios implementados por el Gobierno Nacional;

Que el señor Presidente Constitucional de la República, crea el Plan “Toda una Vida” para garantizar los derechos de las personas en todo el ciclo de vida, para el efecto, constituye el Comité Interinstitucional del Plan “Toda una Vida”, con la finalidad de coordinar y articular las políticas que permita la implementación de las Misiones “Toda una Vida” y “Las Manuelas”; crea la Secretaría Técnica del Plan “Toda una Vida”, encargada de la ejecución de la Misión “Las Manuelas” y la coordinación para la implementación de la “Misión Toda una Vida”; y, encarga la ejecución del “Programa Casa para Todos”, a la Empresa Pública “Casa para Todos” EP y a la Empresa Pública de Ecuador Estratégico EP, conforme consta del Art. 2 e inciso segundo de la Primera de las Disposiciones Reformatorias del Decreto Ejecutivo No. 7 publicado en el Registro Oficial Segundo Suplemento No. 16 de 16 de junio de 2017; Arts. 1, 2, 3 y 4 del Decreto Ejecutivo No. 11, publicado en el mismo Registro Oficial; y, Art. 1 del Decreto Ejecutivo No. 101 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 57 de 15 de agosto de 2017;

Que el señor Presidente Constitucional de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 129 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 78 de 13 de septiembre de 2017, encarga a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo – SENPLADES – coordinar la identificación, registro y actualización de la información de los beneficiarios de programas y proyectos establecidos por el comité del Plan “Toda una Vida” u otros programas o subsidios públicos en el Registro Social con las demás instituciones responsables, a fin de que el registro y actualización permita la identificación de potenciales beneficiarios en el marco de los programas, también le atribuye a la SENPLADES la definición de la métrica de selección de beneficiarios en la base del Registro Social y los criterios de elegibilidad de potenciales beneficiarios en el marco de los programas del Plan “Toda una Vida” u otros programas y subsidios públicos, que se realizarán a través de los mecanismos o instrumentos que los emita; además le da la atribución a la Secretaría Técnica del Plan “Toda una Vida” para realizar la identificación, registro y actualización de los beneficiarios de los programas y proyectos establecidos por el Comité Interinstitucional del Plan Toda una Vida, conforme consta en el Decreto Ejecutivo 11 y sus reformas;

Que el señor Presidente Constitucional de la República crea la Consejería de Gobierno para el direccionamiento estratégico, la coordinación y el seguimiento del “Programa Casa para Todos” y establece las atribuciones del Consejero de Gobierno, conforme lo previsto en los Arts. 1, 2 y 3 del Decreto Ejecutivo No. 177 de 10 de octubre de 2017;

Que en la codificación de resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, mediante Resolución N° 403-2017-F publicada en el Registro Oficial No. 90 de 29 de septiembre de 2017, en el segmento Microcréditos, se incluye el

financiamiento que otorguen las entidades del Sector Financiero Público para adquisición de vivienda terminada para uso del deudor y su familia, cuando no cuenten con garantía hipotecaria;

Que el Ministerio de Economía y Finanzas con sujeción a la norma del numeral 15 del artículo 74 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas, mediante oficio No. MEF-MINFIN-2018-0082-O, de 25 de enero de 2018, ha emitido el dictamen previo favorable y vinculante sobre el acuerdo ministerial que expide el Reglamento para la Operación del "Programa Casa para Todos"; y,

En ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 154, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador y el Decreto Ejecutivo No. 724 publicado en el Registro Oficial No. 571 de 07 de agosto de 2015,

ACUERDA:

Expedir el siguiente: **REGLAMENTO PARA LA OPERACIÓN DEL "PROGRAMA CASA PARA TODOS – PRIMERA ETAPA"**

TÍTULO I GENERALIDADES

Artículo 1.- OBJETO. - Establecer las condiciones, requisitos y procedimientos, a fin de facilitar a los diferentes grupos poblacionales, determinados por la métrica del Registro Social, el acceso a una vivienda y hábitat digno como parte del Programa Casa Para Todos, dentro del marco del Plan Toda una Vida, implementado por el Gobierno Nacional, conforme lo previsto en el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El presente Reglamento se aplicará en el ámbito nacional, para regular los términos y condiciones en los que intervienen las diferentes instituciones involucradas dentro del Programa Casa para Todos.

Artículo 3.- PARÁMETROS DE IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL. - El MIDUVI, a través de las Subsecretarías de Vivienda, Hábitat y Espacio Público, en el marco de sus competencias, y con la finalidad de implementar Proyectos de Vivienda del Programa Casa Para Todos, emitirá las directrices contenidas en el documento denominado "Parámetros de implementación de Proyectos de Vivienda del Programa Casa para Todos".

TÍTULO II INCENTIVOS

CAPÍTULO I INCENTIVOS PROGRAMA "CASA PARA TODOS"

Artículo 4.- INCENTIVOS Y VALORES. - Los tipos de incentivos, modalidades y valores del "Programa Casa Para Todos", son:



No.	Aplicación	Modalidades	Copago mensual en 20 años	Índice Registrado Social	Valor incentivo de vivienda USD	¹ Valor Estimado de Copago Recuperado en 20 años	² Costo de la vivienda USD	³ Incentivo de suelo & obras de Urbanización USD	⁴ Otros incentivos para costos y gastos Adicionales	⁵ Valor total de la vivienda
1	Vivienda nueva en terreno urbanizado dentro del Programa Casa Para Todos	Subvencionada % 100	N/A	Menor o igual a 24.087 66	Hasta \$ 12.500 + IVA del Costo de la Vivienda	N/A	Hasta \$ 12.500 + IVA	Hasta \$ 7.500 + IVA de Obras de Urbanización	Hasta \$ 3.000 + IVA	Hasta \$ 23.000 + IVA
		Copago 20	\$ 20	Entre 24.087 67 y 34.879 05	Hasta \$ 11.880 + IVA del Costo de la Vivienda	\$ 1.870	Hasta \$ 13.750 + IVA	Hasta \$ 7.500 + IVA de Obras de Urbanización	Hasta \$ 3.000 + IVA	Hasta \$ 25.250 + IVA
		Copago 40	\$ 40		Hasta \$ 11.200 + IVA del Costo de la Vivienda	\$ 3.740	Hasta \$ 15.000 + IVA	Hasta \$ 7.500 + IVA de Obras de Urbanización	Hasta \$ 3.000 + IVA	Hasta \$ 25.500 + IVA
		Copago 60	\$ 60		Hasta \$ 10.840 + IVA del Costo de la Vivienda	\$ 5.410	Hasta \$ 16.250 + IVA	Hasta \$ 7.500 + IVA de Obras de Urbanización	Hasta \$ 3.000 + IVA	Hasta \$ 26.750 + IVA

No.	Aplicación	Modalidades	Copago mensual en 20 años	Índice Registrado Social	Valor incentivo de vivienda USD	¹ Valor Estimado de Copago Recuperado en 20 años	² Costo de la vivienda USD	Incentivo de mejoramiento de Suelo & Bioldigestores	⁴ Otros incentivos para costos y gastos Adicionales	⁵ Valor total de la vivienda
2	Construcción de vivienda nueva en terreno propio	Subvencionada al 100 %	N/A	Menor o igual a 24.087 66	Hasta \$ 12.500 + IVA del Costo de la Vivienda	N/A	Hasta \$ 12.500 + IVA	Hasta \$ 2.000 + IVA	Hasta \$ 3.000 + IVA	Hasta \$ 17.500 + IVA
		Copago 20	\$ 20	Entre 24.087 67 y 34.879 05	Hasta \$ 11.880 + IVA del Costo de la Vivienda	\$ 1.870	Hasta \$ 13.750 + IVA	Hasta \$ 2.000 + IVA	Hasta \$ 3.000 + IVA	Hasta \$ 18.750 + IVA
		Copago 40	\$ 40		Hasta \$ 11.200 + IVA del Costo de la Vivienda	\$ 3.740	Hasta \$ 15.000 + IVA	Hasta \$ 2.000 + IVA	Hasta \$ 3.000 + IVA	Hasta \$ 20.000 + IVA
		Copago 60	\$ 60		Hasta \$ 10.840 + IVA del Costo de la Vivienda	\$ 5.410	Hasta \$ 16.250 + IVA	Hasta \$ 2.000 + IVA	Hasta \$ 3.000 + IVA	Hasta \$ 21.250 + IVA

¹ Valor estimado de copago a ser recuperado en 20 años que ha sido calculado con una tasa 11.33 %. Este valor es referencial con el objetivo de aclarar el entendimiento del cuadro. La tasa definitiva será aplicada por BanEcuador de acuerdo a la metodología, techos y regulaciones que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

² Costo de la Vivienda será el costo máximo de la vivienda sin incluir: costo de urbanización, ni suelo. El incentivo de la vivienda cubre el costo del IVA.

³ Incentivo de suelo & obras de Urbanización, el costo máximo del suelo no grava IVA, mientras que las obras de urbanización son más IVA.

⁴ Otros incentivos para costos y gastos adicionales incluyen: costos y gastos de pre-construcción, costos financieros de los ejecutores, costos y gastos de emisión de título de propiedad, fiscalización, costos administrativos de los ejecutores, impuestos.

* El valor total de la vivienda incluye: el costo de la vivienda, más el incentivo de suelo y obras de urbanización o el incentivo para mejoramiento de suelo y biodigestores, y otros costos y gastos adicionales.

NOTA: El Programa Casa Para Todos tiene como criterio base para la elegibilidad de los potenciales beneficiarios de vivienda subvencionada a aquellos núcleos familiares que se encuentran en situación de pobreza extrema o en pobreza moderada de acuerdo al reglamento que la STPTV expida.

El criterio general de elegibilidad para vivienda subvencionada será considerar a los núcleos familiares en pobreza extrema y un modelo de proximidad que tome en cuenta diferentes anillos de menor a mayor distancia tomando como centro del análisis las coordenadas de cada proyecto inmobiliario del Programa Casa Para Todos. Cuando la población de extrema pobreza no cubra la oferta potencial de viviendas subvencionadas del proyecto, se realizará un ejercicio de cálculo de proximidad con la población en pobreza moderada; a fin de potenciar la inclusión y fortalecimiento de comunidad.

Artículo 5.- TIPOS DE INCENTIVOS:

1. VIVIENDA NUEVA EN TERRENO URBANIZADO DEL PROGRAMA CASA PARA TODOS:

a) **VIVIENDA NUEVA SUBVENCIONADA AL 100%.-** Son los incentivos destinados al pago de una vivienda o departamento que cumpla con los parámetros y condiciones establecidas por el MIDUVI para el Programa Casa Para Todos, que incluyen el incentivo de vivienda, el incentivo de suelo y obras de urbanización, y otros incentivos para costos y gastos adicionales. Para esto se utilizará la métrica de selección de beneficiarios en la base del Registro Social y el modelo de prioridad emitida por la STPTUV.

b) **SUBVENCIÓN PARCIAL PARA VIVIENDA NUEVA CON COPAGOS DE 20, 40, O 60.-** Son los incentivos destinados al pago de una vivienda o departamento que cumpla con los parámetros y condiciones establecidas por el MIDUVI para el Programa Casa Para Todos, que incluyen el incentivo de vivienda, el incentivo de suelo y obras de urbanización, y otros incentivos para costos y gastos adicionales, con la condición que el beneficiario realice su aporte económico mediante un copago en cuotas mensuales de 20, 40 o 60 dólares, según sea el caso, en un plazo máximo de 20 años. Todos estos valores tienen que sumar el valor total de la vivienda. Para esto se utilizará la métrica de selección de beneficiarios en la base del Registro Social y el modelo de prioridad emitida por la STPTUV.

2. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA EN TERRENO PROPIO:

a) **VIVIENDA CONSTRUIDA EN TERRENO PROPIO SUBVENCIONADA AL 100%.** - Son los incentivos destinados al pago de la construcción de la vivienda en el terreno del beneficiario y/o de su núcleo familiar, que cumpla con los parámetros y condiciones establecidas por el MIDUVI para el Programa Casa Para Todos, que incluyen el incentivo de vivienda, el incentivo de mejoramiento de suelo y biodigestores, y otros incentivos para costos y gastos adicionales. Para esto se utilizará la métrica de selección de beneficiarios en la base del Registro Social y el modelo de prioridad emitida por la STPTUV.

b) **SUBVENCIÓN PARCIAL PARA VIVIENDA CONSTRUIDA EN TERRENO PROPIO CON COPAGOS DE 20, 40, O 60.** - Son los incentivos destinados al pago de la construcción de una vivienda en el terreno del



beneficiario que cumpla con los parámetros y condiciones establecidas por el MIDUVI para el Programa Casa Para Todos, que incluyen el incentivo de vivienda, el incentivo de mejoramiento de suelo y biodigestores, y otros incentivos para costos y gastos adicionales, con la condición que el beneficiario realice su aporte económico mediante un copago en cuotas mensuales de 20, 40 o 60 dólares, según sea el caso, en un plazo máximo de 20 años. Todos estos valores tienen que cubrir el valor total de la vivienda. Todo ello conforme con los Índices del Registro Social y la priorización emitida por la STPTUV.

Los incentivos para vivienda construida en el terreno de propiedad del beneficiario se entregarán cuando:

- a. No exista ninguna vivienda en el terreno, o la vivienda existente deba reemplazarse totalmente.
- b. Cuento con un único terreno.
- c. En caso de que la vivienda existente haya sido calificada por el MIDUVI como no recuperable y/o no habitable a través de un informe técnico o una ficha de evaluación.

Cada uno de los 4 tipos de incentivos descritos en esta sección, para su entrega a un beneficiario podrán ser consolidados en un solo microcrédito por BanEcuador. En el caso de vivienda subvencionada al 100%, la cuota mensual de dicho microcrédito para vivienda será cubierta en su totalidad por el Estado; y en el caso de la vivienda con copago, será cubierta parcialmente por el aporte mensual del beneficiario, y el saldo será subvencionado por el Estado.

Artículo 6.- INCENTIVO DE SUELO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN. - El monto del incentivo es de hasta \$7.500; se compone del costo de suelo y/o las obras de infraestructura para urbanización y servicios básicos como agua, electricidad, tratamiento de aguas negras y grises.

En casos excepcionales de proyectos de vivienda donde el suelo no tenga costo para el Programa Casa Para Todos, el valor máximo para obras de infraestructura y servicios básicos será de hasta \$6.000.

Artículo 7.- INCENTIVO PARA MEJORAMIENTO DE SUELO Y BIODIGESTORES. - Adicionalmente se podrá reconocer un incentivo por concepto de mejoramiento de suelos y/o biodigestores por un valor de hasta \$ 2.000. Este incentivo aplica para vivienda construida en terreno propio. Para el efecto se presentarán los estudios o justificativos técnicos que sustenten dicho requerimiento.

Artículo 8.- EMISIÓN DEL INCENTIVO. - El MIDUVI emitirá y entregará el incentivo nominativo a favor del beneficiario. El documento contendrá al menos los siguientes datos: tipo de incentivo, código asignado, nombre del beneficiario, número de cédula, cantón y provincia de aplicación del incentivo, fecha de emisión, fecha de expiración y valor máximo de el o los incentivos al que puede acceder, a fin de que BanEcuador pueda determinar el valor total del crédito que será desembolsado, conforme los parámetros establecidos por dicha entidad financiera pública.

Artículo 9.- USO DEL INCENTIVO. - El beneficiario podrá utilizar el incentivo nominativo, emitido por el MIDUVI, en BanEcuador.

Artículo 10.- VIGENCIA Y AMPLIACIÓN DE PLAZO. - El incentivo tendrá el plazo de vigencia de 360 días, a partir de la fecha de su emisión. Se podrá ampliar el plazo de vigencia para el pago del incentivo hasta un máximo de 180 días con causa justificada, es decir, debidamente respaldada con la justificación correspondiente y previa solicitud al MIDUVI, caso contrario se procederá a su anulación.

Artículo 11.- ANULACIÓN. - El incentivo podrá ser anulado por el MIDUVI cuando éste no hubiere sido ejecutado y previo informe emitido por la STPTUV o el MIDUVI.

Artículo 12.- DEVOLUCIÓN DEL VALOR DEL INCENTIVO. - En el caso que el incentivo haya sido ejecutado, y exista incumplimiento de las obligaciones por parte del promotor, constructor o beneficiario o este último desista del incentivo, el mismo deberá ser devuelto. Quienes hayan recibido este valor procederán con su devolución más los intereses legales correspondientes.

CAPÍTULO II SEGUIMIENTO A LOS PROCESOS

Artículo 13.- SEGUIMIENTO Y CONTROL. - En cualquiera de las fases del proceso de emisión y ejecución del incentivo, tanto las Oficinas Técnicas como la Subsecretaría de Vivienda del MIDUVI, realizarán las muestras aleatorias necesarias a fin de asegurar el cabal cumplimiento de las normas y procedimientos que se establecen en el presente instrumento. El MIDUVI, a través de la Subsecretaría de Vivienda, realizará el seguimiento y control tanto a la ejecución de obras, como a los procesos de calificación del proyecto, de los beneficiarios, la documentación técnica y contractual de manera aleatoria de los proyectos del Programa Casa para Todos, conforme a lo establecido en el documento de "Lineamientos para el Seguimiento y Control del Programa Casa para Todos", emitido por la Subsecretaría de Vivienda.

Se deberá realizar el seguimiento periódico y aleatorio a los diferentes proyectos de vivienda concentrada y dispersa.

Artículo 14.- ENTREGA DE VIVIENDA. - En los diferentes tipos de incentivos, previa a la ocupación de la vivienda, se deberá formalizar la entrega-recepción de la misma, mediante la celebración de la respectiva acta suscrita entre el beneficiario y el promotor inmobiliario o ejecutor, acta que contendrá las condiciones con las que se recibe la vivienda. Es el documento habilitante para que el MIDUVI o el ejecutor pueda realizar la entrega formal de las viviendas.

La transferencia de dominio, pago de impuestos y tasas notariales serán reglamentadas por el MIDUVI

Artículo 15.- ACOMPAÑAMIENTO Y FORTALECIMIENTO COMUNITARIO. - La STPTUV, será la instancia responsable de realizar el acompañamiento y fortalecimiento comunitario, que tiene como propósito aportar al mejoramiento de la calidad de vida de los asentamientos humanos establecidos en el marco del Programa Casa para Todos, promoviendo su participación, corresponsabilidad y auto-gestión con la participación de las familias beneficiarias, tan pronto estas familias hayan sido priorizadas para ser parte de los proyectos habitacionales de interés social, procesos que tendrán una duración de 24 meses, desarrollados en las diferentes etapas hasta la obtención y ocupación de la vivienda y una vez se cumpla dicho tiempo, la STPTUV impulsará la sostenibilidad del proceso propiciando la participación de los GAD Municipales, para dar continuidad a los procesos de empoderamiento, fomento del

buen uso de la vivienda y mantenimiento del entorno, asegurando un hábitat seguro y digno, que promueva una fácil accesibilidad, seguridad integral, gestión de riesgos y disfrute del espacio público, a través de planificaciones con enfoque de resiliencia e intersectorialidad, que aseguren el acceso y la continuidad de los servicios básicos (agua, saneamiento, electricidad, recolección de basura y transporte) y equipamientos sociales (educación, salud, bienestar social, seguridad, recreación, administrativos), o intervenciones que se vean reflejados en acuerdos y relacionamientos comunitarios para alcanzar un desarrollo integral de las familias beneficiarias y las comunidades acogientes. Para lo cual la STPTUV emitirá los lineamientos correspondientes.

Este seguimiento se lo realizará periódica y aleatoriamente durante la vigencia del acompañamiento social estipulado en el Plan Toda una Vida. A través del seguimiento se evaluará:

1. VIVIENDA

- a) Ocupación efectiva y el uso adecuado de la vivienda;
- b) Mantenimiento y conservación en buen estado de la vivienda; para el efecto, el promotor inmobiliario a cargo del proyecto, con el acta entrega-recepción, entregará al beneficiario un reglamento de convivencia y de buen uso de la infraestructura entregada; y,
- c) Mejoramiento en la calidad de vida del beneficiario y de los integrantes del núcleo familiar.

2. DOCUMENTOS PENDIENTES LUEGO DE LA ENTREGA DE LA VIVIENDA

- a) Obtención de la declaratoria de propiedad horizontal (si es el caso);
- b) Inscripción de la escritura de compra-venta en el Registro de la Propiedad, en las modalidades que correspondan en un plazo máximo de dos años; y,
- c) Certificado de la sociedad fiduciaria en las modalidades que correspondan.

CAPÍTULO III OBLIGACIONES

Artículo 16.- OBLIGACIONES DE LOS ACTORES DEL PROGRAMA. - Son obligaciones de los intervinientes en el Programa Casa para Todos, las siguientes:

a) OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS:

- 1. Conocer y regirse por los procesos y procedimientos establecidos en el Programa Casa para Todos y la normativa conexas;
- 2. Conocer y aceptar las especificaciones técnicas y legales de la vivienda a adquirir o construir;
- 3. Habitar la vivienda, él y/o su núcleo familiar por un periodo consecutivo de mínimo 10 años, a partir de la fecha del acta de entrega-recepción, o hasta que cumpla con todas sus obligaciones;
- 4. Destinarla a usos permitidos por el ordenamiento jurídico;
- 5. Ser responsable directo con los integrantes del núcleo familiar, del uso, cuidado, mantenimiento higiénico y saludable en el interior y entorno de la vivienda;

6. Para realizar obras de construcción adicionales, se deberá contar con la autorización de las autoridades competentes, en caso de ser necesario; una vez que se suscriba el acta de entrega-recepción definitiva o única de la vivienda, o la escritura de compraventa;
7. Realizar el aporte de copago, en los casos que corresponda; y,
8. Mantener el gravamen de prohibición de enajenar hasta por un lapso de 10 años o hasta que se extingan las obligaciones vinculadas.

b) OBLIGACIONES DEL MIDUVI

1. Elaborar la reglamentación, instructivos, guías, manuales técnicos y demás documentos relacionados, que se estimen necesarios para la buena operación del Programa Casa para Todos, en el marco de sus competencias;
2. Entregar a la STPTUV el listado de terrenos del Banco de Suelos para que realice los informes sociales de cada proyecto;
3. Calificar los terrenos que hayan sido incorporados en el Banco de Suelos;
4. Registrar y validar las tipologías de Vivienda del Programa Casa para Todos, acorde a los lineamientos mínimos establecidos para el efecto;
5. Registrar y validar las metodologías constructivas considerando como base a la tipología de vivienda "Juntos por ti";
6. Aprobar el plan masa según los lineamientos urbanísticos y de hábitat, contenidos en el documento "Lineamientos Urbanísticos y de Hábitat";
7. Llevar el registro de los proyectos de vivienda del Programa Casa para Todos aprobados por los GAD, en coordinación con los ejecutores del Programa;
8. Verificar el cumplimiento del presente Reglamento para la operación del Programa Casa para Todos, en el ámbito de sus competencias;
9. Efectuar el seguimiento en la etapa de ejecución de los proyectos en terrenos urbanizados y de la construcción de las viviendas en terreno propio;
10. Verificar el cumplimiento de la norma post registro de los proyectos de vivienda; y,
11. Emitir y entregar el incentivo nominativo al beneficiario.

c) OBLIGACIONES GENERALES DE LOS EJECUTORES

Los ejecutores pueden ser: empresas públicas, empresas municipales, empresas de economía mixta, empresas privadas, organizaciones comunitarias y barriales, quienes tendrán las siguientes obligaciones:

1. Cumplir con las disposiciones del Comité Interinstitucional Plan Toda una Vida y del Subcomité Casa para Todos en lo relacionado al Programa Casa para Todos;
2. Cumplir los lineamientos del registro y validación de las Tipologías y Metodologías del Programa Casa Para Todos;
3. Elaborar los planes masa de acuerdo a la demanda social entregada por la STPTUV;
4. Cumplir los lineamientos del registro y calificación del plan masa de proyectos del Programa Casa para Todos;

5. Realizar los estudios necesarios para obtener los permisos de construcción y licencias ante el Gobierno Autónomo Descentralizado y las instituciones competentes que correspondan, en cumplimiento con la normativa vigente para el efecto;
6. Registrar en el MIDUVI la aprobación dada por el GAD municipal, en el marco del Proyecto Casa para Todos;
7. Ejecutar la construcción de las viviendas y/o proyectos del Programa Casa para Todos;
8. Entregar al MIDUVI los planos de las viviendas y/o proyectos "As Built", con el objetivo que se pueda contrastar con el plan masa calificado por el MIDUVI;
9. Cumplir con los "Lineamientos para el Seguimiento y Control del Programa Casa para Todos" y proporcionar facilidades para el monitoreo y seguimiento en cualquier fase del desarrollo del proyecto;
10. Promover la ocupación de mano de obra local, a fin de generar empleo en el sitio de intervención;
11. Edificar las viviendas cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas y entregar la garantía de construcción respectiva;
12. Garantizar en los proyectos ejecutados un porcentaje mínimo del Valor Agregado Nacional (VAN), con el objetivo de impulsar el desarrollo productivo nacional, de acuerdo a los lineamientos definidos por el Ministerio de Industrias y Productividad;
13. Hacer el seguimiento, control y fiscalización de los contratistas y subcontratistas, dentro de cada uno de los proyectos del Programa Casa para Todos;
14. Solicitar a la STPTUV la nómina de potenciales beneficiarios previo al desarrollo del proyecto;
15. Cumplir con la normativa legal vigente en contratación pública y alianzas público-privadas, según corresponda; y,
16. Acoger las recomendaciones del equipo técnico de fortalecimiento comunitario de la STPTUV, para que los proyectos se acoplen adecuadamente a los beneficiarios.

d) OBLIGACIONES DE LA SECRETARÍA TÉCNICA PLAN "TODA UNA VIDA"

1. Realizar el proceso de acompañamiento social del Programa Casa para Todos, en coordinación con las entidades pertinentes y establecer el proceso correspondiente;
2. Coordinar con los ejecutores la elaboración del reglamento de convivencia y uso adecuado de la infraestructura entregada a los beneficiarios,
3. Designar a los beneficiarios del Programa Casa para Todos en base al Índice del Registro Social que la SENPLADES haya generado y al listado del Banco de Suelos proporcionado por la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público del MIDUVI;
4. Supervisar el cumplimiento de la normativa vigente dentro de sus competencias; y,
5. Actualizar el Registro Social.

e) OBLIGACIONES DE BANECUADOR:

1. Instrumentará las actividades financieras que sean inherentes para la aplicación de este Acuerdo en función de sus competencias, según consta en el Decreto Ejecutivo No. 677 de 13 de mayo de 2015.

f) OBLIGACIONES DE LA SENPLADES:

1. Coordinar la identificación, registro y actualización de la información de los beneficiarios de programas y proyectos establecidos por el Comité del Plan "Toda una Vida" u otros programas o subsidios públicos en el Registro Social con las demás instituciones responsables, a fin de que el registro y actualización permita la identificación de potenciales beneficiarios en el marco de los programas del Plan "Toda una Vida" u otros programas y subsidios públicos.
2. Definir la métrica de selección de beneficiarios en la base del Registro Social y los criterios de elegibilidad de potenciales beneficiarios en el marco de los programas del Plan "Toda una Vida", u otros programas y subsidios públicos, a través de los mecanismos que para el efecto emita dicha Secretaría, según consta en el Decreto Ejecutivo No. 129 de 23 de agosto de 2017.

**CAPÍTULO IV
DE LA ELEGIBILIDAD**

Artículo 17.- OPERATIVIZACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD Y PRIORIZACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS. - La STPTUV realizará la operativización de los criterios de elegibilidad y priorización en base a las métricas, índices e información que provea el Registro Social, con sujeción al ordenamiento que regula la Misión Toda una Vida y el Programa Casa para Todos.

Artículo 18.- MÉTRICA DE SELECCIÓN Y CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD DE POTENCIALES BENEFICIARIOS. - La definición de la métrica de selección de beneficiarios en la base del Registro Social y los criterios de elegibilidad de potenciales beneficiarios, se realizará a través de los mecanismos o instrumentos que para el efecto emita la SENPLADES, los mismos que serán puestos a consideración del Comité Interinstitucional del Plan "Toda una Vida", para su aprobación.

Artículo 19.- COORDINACIÓN DE LA IDENTIFICACIÓN, REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE BENEFICIARIOS. - La SENPLADES tendrá como responsabilidad coordinar la identificación, registro y actualización de la información de los beneficiarios del "Programa Casa para Todos" en el Registro Social con las demás instituciones responsables, a fin de que el registro y actualización permita la identificación de potenciales beneficiarios del mismo.

Artículo 20.- IDENTIFICACIÓN REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN DE BENEFICIARIOS. - La Secretaría Técnica del Plan "Toda una Vida" realizará la identificación, registro y actualización de los beneficiarios del Programa Casa para Todos de acuerdo a los criterios de elegibilidad y priorización aprobados por el Comité Interinstitucional del Plan "Toda una Vida".



Artículo 21.- CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA VIVIENDA SUBVENCIONADA TOTAL. - El Programa Casa Para Todos tiene como criterio base para la elegibilidad de los potenciales beneficiarios de vivienda subvencionada los núcleos familiares que se encuentran en situación de pobreza extrema y en los casos de pobreza moderada de acuerdo al reglamento que la STPTUV haya expedido.

El criterio general de elegibilidad para vivienda subvencionada será considerar a los núcleos familiares en pobreza extrema y un modelo de proximidad que tome en cuenta diferentes anillos de menor a mayor distancia, tomando como centro de análisis, las coordenadas de cada proyecto inmobiliario del Programa Casa para Todos. Cuando la población de extrema pobreza no cubra la oferta potencial de vivienda subvencionada del proyecto, se realizará un ejercicio de cálculo de proximidad con la población de pobreza moderada; a fin de potenciar la inclusión y fortalecimiento de comunidad.

Artículo 22.- CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA VIVIENDA CON COPAGO. - El Programa Casa para Todos tiene como criterio base para la elegibilidad de los potenciales beneficiarios de vivienda con copago a los núcleos familiares que se encuentran en situación de pobreza moderada, y que se encuentran sin vivienda propia o con vivienda irrecuperable de acuerdo al reglamento que la STPTUV haya expedido.

Artículo 23.- CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN. - Una vez que los potenciales beneficiarios sean identificados en cada territorio, se priorizará la adjudicación del incentivo a estos núcleos familiares.

Las métricas, criterios específicos, procesos, metodologías y demás instrumentos que se requieran para la identificación y priorización de los beneficiarios, se los determinará en el marco de sus competencias y atribuciones por parte de la STPTUV, la SENPLADES y el Comité Interinstitucional del Plan "Toda una Vida".

Artículo 24.- FUENTES ADICIONALES PARA IDENTIFICACIÓN DE POTENCIALES BENEFICIARIOS. - Para la identificación de potenciales beneficiarios dentro del Programa Casa para Todos se considerarán a quienes se encuentren registrados en otras fuentes de información como:

- RUD - Registro Único de Damnificados.
- Listado de damnificados pendientes de atención como beneficiarios de la reconstrucción realizado por el MIDUVI.
- Habitantes en zonas de riesgo, identificados por la Secretaría de Gestión de Riesgos.
- Beneficiarios calificados por el MIDUVI para bonos de Vivienda de Interés Social, que no hayan sido atendidos aún.
- Personas que forman parte de las comunidades, pueblos y nacionalidades del Estado ecuatoriano, que no consten en el Registro Social.
- Personas que perdieron sus viviendas por algún desastre natural o antrópico y que se encuentren habitando en albergues y no consten en el Registro Social.

Los procedimientos, la priorización y la elegibilidad de las listas de beneficiarios adicionales serán normados por la STPTUV.

Artículo 25.- CUPOS. - El Subcomité de Casa para Todos presentará la propuesta de definición de cupos de incentivos a nivel cantonal al Comité Interinstitucional del Plan

"Toda una Vida", mismo que los definirá de forma periódica y de acuerdo con la disponibilidad de recursos, bajo lo cual se deberá operativizar la asignación de beneficiarios.

Artículo 26.- POSTULACIÓN. - Los requisitos generales y específicos para postular al Programa Casa para Todos, son los siguientes:

1. Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con residencia legal superior a 5 años;
2. Cumplir con el puntaje del Registro Social definido por las entidades competentes para beneficiarios de vivienda subvencionada o de copago;
3. Estar domiciliado al menos dos años en el cantón donde se postula;
4. Contar con representante o apoderado legal para las personas que no tengan capacidad legal;
5. Carné actualizado emitido por el Ministerio de Salud Pública con el respectivo porcentaje de discapacidad, en el caso que aplique;
6. Para vivienda en terreno propio, se requiere el certificado por parte de las instituciones pertinentes de que el terreno no se encuentre en zona de riesgo, áreas protegidas, entre otros, para lo cual el ente rector de hábitat y vivienda coordinará con las instituciones pertinentes;
7. No haber sido beneficiario de cualquier otro tipo de incentivo o instrumento para vivienda;
8. No ser propietario de otros bienes inmuebles destinados a vivienda en territorio nacional;
9. Podrán postular para construcción en terreno propio quienes cuenten con vivienda irrecuperable, definida por el MIDUVI;
10. Para el caso de la construcción en terreno propio, el postulante deberá ser propietario del inmueble o estar en trámite de legalización del dominio, lo cual se justificará con el documento que defina el MIDUVI. El bien deberá estar libre de todo gravamen; y,
11. Para el caso de la construcción en terreno propio, el postulante deberá contar con escritura pública de propiedad del terreno u otro documento habilitante definido por el ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 27.- LISTA DE BENEFICIARIOS. - La STPTUV en coordinación con la Consejería de Gobierno, en cumplimiento de los criterios y requisitos para selección de beneficiarios emitirá el listado de los beneficiarios del Programa Casa para Todos.

TITULO III

SUELOS, TIPOLOGÍA DE VIVIENDA, PLAN MASA, POSTULACIÓN Y CALIFICACIÓN DE BENEFICIARIOS

CAPÍTULO I BANCO DE SUELOS

Artículo 28.- PROCEDIMIENTO. - El procedimiento para calificación de suelos potenciales donde se desarrollarán los proyectos habitacionales del Programa Casa para Todos, estará a cargo de la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público, la misma que emitirá el documento de Calificación de Suelos Potenciales.



Artículo 29.- CONFORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN. - Se establece la conformación de un Banco de Suelos a nivel nacional para la implementación del Programa Casa para Todos, que será administrado por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público.

Artículo 30.- REGISTRO DE TERRENOS. - Las personas naturales o jurídicas públicas o privadas, propietarias de los terrenos, podrán postularlos para el registro y validación del Ministerio, a través de solicitud debidamente motivada dirigida a la Máxima Autoridad de la Institución, adjuntando la información que para el efecto determine la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público. Complementariamente se establecerán los medios informáticos necesarios por parte del Ministerio para que dicha postulación pueda realizarse a través de las Oficinas Técnicas Provinciales.

Artículo 31.- REVISIÓN Y VALIDACIÓN DE LOS TERRENOS. - Ingresados los terrenos a través de los medios establecidos en el artículo precedente, se manejará y almacenará en un módulo informático denominado "Banco de Suelos".

La Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público verificará que los terrenos registrados cuenten con toda la información requerida necesaria para ser analizados, si ésta condición no se cumple, se tomará contacto con la fuente que registró el terreno y se completará dicha información. Para el efecto se apoyará en el sistema desconcentrado del Ministerio a través de las Oficinas Técnicas Provinciales.

Una vez se cuente con toda la información, la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público realizará un análisis de proximidad, y como mínimo verificarán las coordenadas de ubicación, identificación del terreno respecto áreas urbanas según nivel de consolidación, cercanía a servicios de infraestructura básica y equipamientos, áreas protegidas naturales y calificación de riesgos.

Con el resultado de este análisis, más la información del registro inicial se categorizará los terrenos en tres tipos:

1. "A", los que cumple en forma preliminar con todos los requerimientos;
2. "B", los que no cuentan con todos los requerimientos, pero se pueden considerar como una segunda opción; y,
3. "C", aquellos que no cumplen con los requerimientos y se excluyen del análisis del Banco de Suelos.

El equipo técnico de la Subsecretaría podrá volver a revisar la clasificación de los terrenos que no hayan sido identificados como Apropriados, únicamente si se presentare nueva información debidamente sustentada que coadyuve y subsane las limitaciones identificadas en forma previa.

Artículo 32.- VERIFICACIÓN DE TERRENOS EN TERRITORIO. - Una vez categorizados los terrenos se reasignarán los mismos a las Oficinas Técnicas Provinciales del Ministerio para su verificación en territorio.

El personal de las Oficinas Técnicas Provinciales del MIDUVI recibirá las fichas de verificación y procederá con la inspección in situ del predio y efectuará las consultas a los Municipios por la información que es requerida.

Al contar con toda la información necesaria y con la aprobación del Director de la Oficina Técnica que corresponda, el personal de las Oficinas Técnicas efectuará el

registro de las fichas de verificación, a través de los medios que el Ministerio pondrá a disposición para dicho efecto y las remitirán al área responsable de la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público.

El informe correspondiente a la vulnerabilidad y riesgo natural emitido por la Secretaría de Gestión de Riesgos, tiene el carácter de previo y será imprescindible para su calificación.

Artículo 33.- COMITÉ TÉCNICO DE VALIDACIÓN DE SUELOS. - El Comité Técnico de Validación de Suelos, constituye una instancia de asesoramiento para la determinación del potencial aprovechamiento de los predios del Banco de Suelos, una vez realizada la verificación de terrenos en territorio.

Se conformará por delegados del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y de la Secretaría de Gestión de Riesgos (SGR), pudiendo incorporarse para los análisis, delegados de otras carteras de Estado, según la necesidad y pertinencia de los mismos, de acuerdo a lo establecido en el Instructivo de Organización y Funcionamiento que se expida para el efecto.

Artículo 34.- DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTO POTENCIAL DE LOS TERRENOS. - La Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público, a través del Comité Técnico de Validación de Suelos, con base en la información proporcionada por la Oficina Técnica realizará la evaluación técnica, social, financiera y legal del terreno.

El resultado de la evaluación permitirá categorizar terrenos en los siguientes tipos:

- **Óptimo:** Cumple con las condiciones para su aprovechamiento a nivel de pre-factibilidad.
- **Condicionado:** No cuenta con todos los requerimientos, pero se pueden considerar para una siguiente etapa de intervención.
- **Insuficiente:** No cumple con los requerimientos. Requiere subsanar las limitaciones identificadas para su aprovechamiento.

Para los terrenos calificados como óptimos se generarán los informes de pre-factibilidad del terreno.

De ser el caso, el Comité Técnico de Validación de Suelos podrá requerir información adicional al propietario del terreno, a otras áreas o instituciones, con la finalidad de subsanar observaciones detectadas en el proceso.

El Comité Técnico de Validación de Suelos podrá volver a revisar la clasificación de los terrenos que no hayan sido identificados como óptimos, únicamente si se presentare nueva información debidamente sustentada que coadyuve y subsane las limitaciones identificadas en forma previa.

Los ámbitos que constituyen la base de las evaluaciones íntegras que realiza el Comité Técnico de Validación de Suelos, abarcarán los siguientes criterios:

- a) **Técnico Urbanístico:** Se verifica que el terreno cuente con factibilidad de servicios básicos, con los requerimientos de proximidad, y que no se encuentren en zonas de riesgo no mitigable, ni en áreas protegidas legalmente declaradas.



- b) **Social:** Se verifica que el terreno responda a la demanda existente de viviendas requeridas (desde subvencionadas hasta viviendas de interés público), en concordancia con la Base de Beneficiarios y los cupos que para cada territorio definan los entes responsables.
- c) **Financiero:** Se efectúa una aproximación sobre el impacto de costos adicionales de habilitación del suelo, así como el número de viviendas potenciales.
- d) **Legal:** Se verifica con carácter básico que el terreno cuente con documentación legal de propiedad que permita continuar con la pre-factibilidad de implementación del proyecto de vivienda.

El producto entregable de este proceso será el Informe de pre-factibilidad de terrenos.

Artículo 35.- APROBACIÓN Y ASIGNACIÓN DE TERRENOS EN EL BANCO DE SUELOS. - La Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público, motivadamente con el informe de pre-factibilidad de terrenos, además de la información de respaldo, aprobará los predios e informará a la máxima autoridad del Ministerio.

Los terrenos aprobados, una vez calificados como viables a través del Informe de pre-factibilidad, serán asignados por la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público a las entidades ejecutoras, con la finalidad de que se proceda con el inicio de los estudios de factibilidad y diseño integral para la implantación de la solución habitacional.

CAPÍTULO II TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

Artículo 36.- LINEAMIENTOS MÍNIMOS PARA REGISTRO Y VALIDACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA. - El MIDUVI a través de la Subsecretaría de Vivienda registrará y validará las tipologías de vivienda para el Programa Casa para Todos, en función de los lineamientos mínimos creados para el efecto, cumpliendo los estándares de habitabilidad y confort, para lo cual considerarán los siguientes criterios: Diseño arquitectónico, VAN y cumplimiento de las Normas Ecuatorianas de la Construcción vigentes. Para tal efecto, la Subsecretaría de Vivienda emitirá el documento de "Lineamientos mínimos para registro y validación de tipologías de vivienda".

Artículo 37.- LINEAMIENTOS TÉCNICOS PARA EL REGISTRO Y VALIDACION DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL PROGRAMA CASA PARA TODOS. - El MIDUVI a través de la Subsecretaría de Vivienda acorde a sus competencias validará y registrará los sistemas constructivos (metodologías), que podrán ser utilizadas dentro del Programa Casa Para Todos. Para que la calificación sea comparable entre distintos métodos constructivos, se aplicará la tipología de vivienda denominada "Juntos por Ti". Para tal efecto la Subsecretaría de Vivienda emitirá el documento de "Lineamientos mínimos para registro y validación de Sistemas Constructivos".

CAPÍTULO III REGISTRO Y CALIFICACIÓN DE LOS PLANES MASA

Artículo 38.- INTEGRACIÓN URBANÍSTICA. - El MIDUVI, por intermedio de la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público, determinará los lineamientos urbanísticos

mínimos que garanticen la calidad del hábitat de la población a residir en los proyectos de vivienda del Plan Casa para Todos.

Artículo 39.- PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA – PLANES MASA. - La inserción de los proyectos de vivienda se realizará mediante la presentación de estudios urbanísticos (Planes Masa) que demuestren la integración de los proyectos con su entorno urbano considerando para el efecto elementos como viario, equipamiento, composición volumétrica, aprovechamiento del suelo, niveles de consolidación, usos deseables, entre otros. La Subsecretaría de Vivienda emitirá el documento "Lineamientos para registro, calificación y seguimiento de planes masa para el Programa Casa Para Todos", conforme a lo establecido en los lineamientos urbanísticos mínimos señalados en el artículo anterior.

Artículo 40.- APROBACIÓN DEL TERRENO. - La aprobación del plan masa de vivienda de interés social para el Programa Casa para Todos, iniciará una vez que el terreno haya sido calificado como óptimo por el Comité de Suelos de la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público y asignado al ejecutor y se sujetará a lo establecido en el presente Acuerdo y los instrumentos que se emitan para el efecto.

Cuando un terreno no esté calificado como óptimo, podría ser utilizado siempre y cuando los costos de implementación de vivienda para el Programa Casa para Todos estén dentro de los valores del subsidio y las observaciones sean subsanables.

Artículo 41.- ANÁLISIS DE DEMANDA SOCIAL. - Para la elaboración de los planes masa, se debe presentar un estudio de la demanda social del segmento Casa para Todos, para que la proyección de viviendas subvencionadas y de copago, sea efectuada con base en la demanda del Registro Social existente y analizada en la STPTUV.

Artículo 42.- PROCEDIMIENTO. - El ejecutor o promotor inmobiliario mediante solicitud dirigida a la Subsecretaría de Vivienda, presentará los documentos habilitantes señalados a continuación:

- a) Estudio de demanda social realizado por la STPTUV;
- b) Memoria descriptiva del proyecto urbanístico y arquitectónico;
- c) Planos del proyecto urbanístico y arquitectónico; y,
- d) Línea de fábrica o documento equivalente.

La Subsecretaría de Vivienda remitirá el informe técnico para aprobar el plan masa.

Si el informe es favorable:

- Emitir el correspondiente certificado de aprobación del plan masa y remitirlo al Promotor Inmobiliario.
- Comunicar sobre la aprobación del plan masa y enviar una copia de la documentación a la Oficina Técnica Provincial del MIDUVI.
- Subir la información al sistema SIIDUVI para el registro.

Si el informe no es favorable:



- En el caso que el informe sea no favorable, contemple observaciones o el plan masa no fuere aprobado, la Subsecretaría de Vivienda solicitará a la unidad correspondiente subsanar los errores.

El proceso antes descrito se realizará en el término de cinco días, a partir de la entrega formal y completa de la documentación. En los casos que se solicite subsanar las observaciones ingresará nuevamente la documentación a ser revisada en cinco días término.

Mediante la emisión del certificado de aprobación del plan masa para vivienda de interés social, el ejecutor o promotor inmobiliario deberá obtener los permisos correspondientes ante el Gobierno Autónomo Descentralizado respectivo.

En relación con el proceso, los formatos y especificaciones, éstos se definirán en el documento de "Lineamientos para registro, calificación y seguimiento de planes masa para el Programa Casa Para Todos".

CAPÍTULO IV VIABILIDAD DEL TERRENO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA EN TERRENO PROPIO

Artículo 43.- VIABILIDAD DE LAS VIVIENDAS CASA PARA TODOS EN TERRENO PROPIO. - Para evaluar la viabilidad del terreno para construcción de vivienda nueva en terreno propio, el beneficiario tiene la obligación de presentar un expediente que será remitido al MIDUVI. Para el efecto, la STPTUV, a través del acompañamiento y fortalecimiento comunitario, apoyará en la generación de dicho expediente.

Artículo 44.- DOCUMENTOS. - El expediente señalado en el artículo anterior contendrá los siguientes documentos:

- a) Mapa del sector en donde se ubique el terreno;
- b) Certificado emitido por la entidad pública competente, de que el lugar de intervención, no se encuentre en zona de riesgo alto no mitigable;
- c) Certificado de intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques Protectores (BP) y Patrimonio Forestal del Estado (PFE), emitido por el Ministerio de Ambiente, solo en el caso de zonas rurales;
- d) Certificado de factibilidad de servicios básicos, emitido por la entidad competente. Solo en el caso de zonas urbanas, salvo que la línea de fábrica no los contenga;
- e) Línea de fábrica o IRM de ser el caso;
- f) Escritura de propiedad del inmueble o documento que acredite su posesión, contenidos en sentencia judicial o certificación del GAD correspondiente, en concordancia a lo definido por el MIDUVI;
- g) Certificado Municipal de Avalúos y Catastros o Certificado del Registro de la Propiedad de que el núcleo familiar aspirante no posee vivienda en el cantón donde aplica;
- h) Ficha de Evaluación del Inmueble entregado por el MIDUVI; y,
- i) Documento de aprobación de planos y permiso de construcción, con base en la normativa del GAD municipal correspondiente.

En caso de tierras de propiedad comunal o tierras ancestrales será suficiente un certificado de la Directiva de pertenecer a la comunidad y su habitabilidad en el lugar.

TITULO IV COMPONENTES DEL FINANCIAMIENTO

Artículo 45.- COMPONENTES DEL FINANCIAMIENTO. - El beneficiario para cubrir el valor de la vivienda podrá acceder a las siguientes opciones:

- a) **Incentivos Programa Casa para Todos.**- Beneficios que otorga el Estado a la persona calificada como beneficiario del Programa Casa para Todos.
- b) **Copago.**- Para las viviendas del Programa Casa para Todos que tengan mensualidades en modalidad copago de 20, 40 o 60 dólares, a ser cubiertas por el beneficiario, con un plazo máximo de 20 años para su amortización.

TÍTULO V ADMINISTRACIÓN DE CASOS ESPECIALES

Artículo 46.- DESISTIMIENTO. - En el caso de desistimiento del incentivo del Programa Casa para Todos se deberá emitir el correspondiente informe por parte de la Secretaría Técnica Plan "Toda una Vida", que permita dar de baja el incentivo en el sistema creado para el efecto, luego de lo cual el MIDUVI podrá otorgar el incentivo nominativo respectivo a otro aspirante calificado por la STPTUV, que cumpla con las condiciones exigidas en el presente reglamento.

Artículo 47.- AMPLIACIONES O REMODELACIONES. - Las ampliaciones o remodelaciones a las viviendas adquiridas, construidas o mejoradas con los incentivos del Programa Casa para Todos, podrán ser realizadas a partir de la fecha de la firma del acta entrega-recepción de la vivienda, siempre que se demuestre que se cuenta con el respectivo permiso del Gobierno Autónomo Descentralizado.

TÍTULO VI PROHIBICIONES Y SANCIONES

Artículo 48.- SANCIONES. - La entidad responsable del acompañamiento social determinará las sanciones para los beneficiarios de las viviendas que se encuentren en las siguientes condiciones:

1. Vivienda no habitada;
2. Vivienda habitada por terceros, ajenos al núcleo familiar;
3. Vivienda invadida;
4. Vivienda vendida antes de cumplirse las condiciones establecidas en el presente Reglamento;
5. Vivienda utilizada con fines no establecidos dentro del Programa Casa para Todos;
6. Vivienda modificada, intervenida por el beneficiario y/o su núcleo familiar antes de los plazos establecidos por el Programa Casa para Todos para la realización de las modificaciones.

Artículo 49.- SANCIÓN EN CASO DE INCUMPLIMIENTO. - Una vez se determine en el informe técnico social a través de la STPTUV la responsabilidad del beneficiario y el incumplimiento de éste en cualquiera de las causas del artículo anterior, se sancionará



de acuerdo a los lineamientos que apruebe el Comité Interinstitucional del Plan "Toda una Vida".

Artículo 50.- VIVIENDAS INVADIDAS SIN BENEFICIARIO ASIGNADO. - La notificación de la decisión expedida por la STPTUV para desocupar la vivienda se formulará sin perjuicio de las acciones de desalojo conforme con las normas del debido proceso.

Artículo 51.- INCUMPLIMIENTO. - En caso de que el ejecutor, promotor inmobiliario o constructor, no cumplan con los lineamientos dictados para las tipologías, metodologías y plan masa, o con los que hayan sido aprobados para los proyectos del Programa Casa para Todos, se aplicarán las sanciones correspondientes establecidas en los lineamientos que se definan para el efecto.

TÍTULO VII GLOSARIO Y ABREVIATURAS

Artículo 52.- GLOSARIO.- Para la aplicación del presente Reglamento se estará a las siguientes definiciones:

Acompañamiento Social: Es un proceso integral, participativo y de diálogo que dinamiza a la comunidad entorno a la producción social del hábitat y vivienda, fortaleciendo el ejercicio de compromiso y corresponsabilidad de los actores en la implementación de la política pública, para el logro de la sostenibilidad social de los proyectos.

Beneficiario: Se considera beneficiario del Programa Casa para Todos a aquella persona (incluido su núcleo familiar) que ha sido seleccionada para la entrega del incentivo.

Copago: Es el aporte económico que el beneficiario del Programa Casa para Todos, se compromete a realizar de manera mensual.

Establecimiento de Umbrales: Mediante Acuerdo Ministerial No. 03-2014, del 27 de marzo de 2014, emitido por el Ministerio de Coordinación de Desarrollo Social, administrador del Registro Social en aquel momento, se establecieron los umbrales del proxy para pobreza en **34,67905 puntos** y de proxy para pobreza extrema en **24,08766 puntos** del Índice del Registro Social. Los umbrales podrán cambiar de acuerdo a la normativa vigente generada por el ente rector.

Garantía de Construcción: Es la obligación que entrega el constructor de acuerdo al Código Civil de suficiencia estructural y ausencia de vicios de construcción por 10 años.

Índice del Registro Social (IRS): Combina un conjunto de variables tales como las características de la vivienda, acceso a servicios, disponibilidad de bienes, composición familiar, niveles de educación, entre otras. Se construye como un proxy del consumo per cápita, a partir de la información levantada mediante el Registro Social, en el cual se establecen los umbrales de pobreza y se determina la condición de vida en que se encuentra cada familia visitada. El IRS asigna un valor entre 0 y 100 puntos, siendo 0 el puntaje para las familias que se encuentran en mayor situación de pobreza, y 100 para las familias que tienen la mejor situación socioeconómica.

El IRS constituye un mecanismo técnico, objetivo, equitativo y uniforme de identificación de posibles beneficiarios del gasto social para ser usado por las entidades y ejecutores de política social de orden nacional.

Incentivo: Beneficio monetario que otorga el Estado al beneficiario para el acceso a una vivienda digna de manera integral, en el marco del Programa Casa para Todos y sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Acuerdo Ministerial.

Por definición de finanzas públicas, el incentivo es catalogado como "Transferencia sin contraprestación", el mismo que debe incluir todas las erogaciones que va a ejecutar el Presupuesto General del Estado a través del Programa Casa para Todos, tanto para la construcción de la vivienda con sus servicios así como por el mecanismo de financiamiento de la vivienda al momento de pago a los ejecutores.

Incentivo Nominativo: Para que el beneficiario de un Incentivo del Programa Casa para Todos pueda recibir el mismo frente a las instituciones respectivas, el MIDUVI emitirá un documento seriado y debidamente registrado, que contendrá: Información del beneficiario, tipo de subvención, vigencia del beneficio, valor máximo de incentivo al que puede acceder.

Incidencia de la pobreza extrema por consumo: Número de personas cuyo consumo per cápita es inferior al valor de la línea de pobreza extrema, expresado como porcentaje de la población total, en un período determinado. Se define como "pobres extremos" a aquellas personas que pertenecen a hogares cuyo consumo per cápita, en un período determinado, es inferior al valor de la línea de pobreza extrema.

Incidencia de la pobreza por consumo: Número de personas cuyo consumo per cápita es inferior al valor de la línea de pobreza, expresado como porcentaje de la población total, en un período determinado. Se define como "pobres" a aquellas personas que pertenecen a hogares cuyo consumo per cápita, en un período determinado, es inferior al valor de la línea de pobreza por consumo.

Línea de pobreza extrema por consumo: Es el valor monetario de una canasta básica de bienes alimenticios, que refleja el costo necesario para satisfacer los requerimientos nutricionales mínimos. La norma frecuentemente utilizada es de 2.141 kilocalorías/persona/día. Aquellos hogares cuyo consumo no alcanza a cubrir ni siquiera los requerimientos nutricionales mínimos son considerados "pobres extremos".

Línea de pobreza por consumo: Es el valor de la canasta de componentes no alimenticio (durables, educación, servicios básicos y otros no alimenticios) y alimenticio (alimentos que proporcionan la energía alimenticia mínima necesaria para cumplir con los requerimientos nutricionales necesarios para llevar una vida saludable).

Metodologías Constructivas: Es un conjunto de elementos, materiales, técnicas, herramientas, procedimientos y equipos, que son característicos para un tipo de edificación en particular.

Métrica de Selección de Beneficiarios del Registro Social.- Métrica se refiere al modelo estadístico matemático que se utilice para la construcción de un Índice. El fin del Índice de bienestar del Registro Social, es el de discriminar a la población según

categorías de pobreza: pobreza extrema, pobreza moderada y no pobreza. En su conjunto esta medida de discriminación es útil para programas sociales, que según sus propias definiciones, determinen los umbrales sobre los que operarán sus programas sociales.

Persona con Discapacidad: Es aquella persona que posee discapacidad a partir del 30% debidamente certificado por el Ministerio de Salud Pública.

Postulante: Es el/la aspirante y su núcleo familiar que cumpliendo con los requisitos previstos en este Reglamento para ser beneficiario/a de la vivienda, ha presentado en la Secretaría Técnica Plan "Toda una Vida" el expediente con la documentación correspondiente.

Promotores Inmobiliarios: Son las organizaciones públicas o privadas, jurídicamente reconocidas, incluidas las organizaciones no gubernamentales (ONGs); las asociaciones de profesionales sin relación de dependencia con el Estado y quienes deberán contar con un representante profesional técnico en construcción; los profesionales en libre ejercicio sin relación de dependencia con el Estado, arquitectos o ingenieros civiles, individualmente considerados; y, las asociaciones o cooperativas de vivienda, que califiquen y registren sus proyectos habitacionales o viviendas individuales en el MIDUVI, de conformidad con la Ley, habilitados para: promover, construir, financiar y comercializar proyectos habitacionales o viviendas individuales de su propiedad, para los beneficiarios del incentivo; los mismos que deberán estar inscritos en el Registro Único de Proveedores (RUP).

Programa Casa para Todos: Es parte del Plan "Toda una Vida", destinado a garantizar el derecho a la vivienda para las personas más pobres y vulnerables como medida fundamental de justicia social y para la erradicación de la pobreza extrema.

Proyecto de Vivienda de Interés Social: Son los proyectos desarrollados por instituciones públicas, privadas y otras que incluyan viviendas catalogadas como de interés social.

Registro Social: Contiene información social, económica y demográfica individualizada a nivel de familias, para determinar su nivel de bienestar, con el propósito que puedan acceder a los programas sociales y subsidios estatales. Dicha información se recabará a través de un cuestionario diseñado para el efecto. Las familias que consten en la base de datos del Registro Social serán clasificadas según su nivel de bienestar mediante el uso de un índice.

Seguro de desgravamen: Es la cobertura de los saldos de la obligación total del microcrédito otorgado por BanEcuador, al momento del fallecimiento del asegurado o beneficiario del Programa Casa Para Todos.

Tipología de Vivienda: Es el diseño arquitectónico y estructural de una vivienda

Uso inadecuado de la vivienda: Se considera como uso inadecuado el abandono, alquiler, préstamo o venta de la vivienda, cesión de derechos, la venta de bebidas alcohólicas, el almacenamiento, distribución, comercialización o producción de sustancias estupefacientes, psicotrópicas sujetas a fiscalización dentro y fuera de la vivienda, la falta de cuidado y mantenimiento de la misma, o la realización de actos que atenten contra las buenas costumbres, el buen vivir, o las leyes.

Vivienda Irrecuperable: Corresponde al Déficit habitacional cuantitativo de la vivienda, es decir el número de viviendas que no cumplen condiciones mínimas de habitabilidad según su calidad. La necesidad de reposición considera toda la vivienda de material deficitario (pared, techo y piso), y el estado de las mismas (bueno, regular o malo).

Artículo 53.- ABREVIATURAS.- Las abreviaturas usadas en esta norma son:

AS BUILT: Tal y como se construyó

BANECUADOR: Banca para el Desarrollo Productivo Rural y Urbano

IFI'S: Instituciones Financieras

IRS: Índice del Registro Social

MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

MEF: Ministerio de Economía y Finanzas

SENPLADES: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo

STPTUV: Secretaría Técnica Plan Toda una Vida

SGR: Secretaría de Gestión de Riesgos

SIIDUVI: Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Para la operación del Programa "Casa para Todos", en la que participan varios actores de cuerpos colegiados, y otros organismos y dependencias del sector público, se deberán suscribir los actos normativos que se requieran para su instrumentación.

SEGUNDA. - El Programa "Casa para Todos" y las entidades crediticias determinarán los mecanismos de recuperación del financiamiento con sujeción a las regulaciones que emita la Junta de Política y Regulación Financiera.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - En el plazo de 30 días la Secretaría Técnica Plan "Toda una Vida" expedirá lo siguiente:

1. Lineamientos para la identificación, registro y actualización de beneficiarios de acuerdo a los criterios de elegibilidad y priorización aprobados por el Comité Interinstitucional del Plan "Toda una Vida";
2. Lineamientos para el acompañamiento y fortalecimiento comunitario; y,
3. Lineamientos para los estudios de demanda social.

SEGUNDA. - En el plazo de 30 días, el Ministerio de Industrias y Productividad expedirá la metodología de cálculo del Valor Agregado Nacional (VAN).

TERCERA. - En el plazo de 30 días, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá lo siguiente:

1. Lineamientos mínimos para registro y validación de tipologías de vivienda;
2. Lineamientos técnicos para el registro y validación de sistemas constructivos del Programa Casa para Todos;
3. Lineamientos para calificación de terrenos en el Banco de Suelos;
4. Lineamientos para el seguimiento y control del Programa Casa para Todos; y,



5. Lineamientos urbanísticos mínimos para registro, calificación y seguimiento de planes masa para el Programa Casa Para Todos;

DISPOSICIÓN FINAL

El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a


Ing. Adrián David Sandoya Unamuno
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (E)



25 ENE 2010



