



Acuerdo Ministerial No.

015-19

REFORMA AL REGLAMENTO PARA VALIDACIÓN DE TIPOLOGÍAS Y PLANES MASA PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EXPEDIDO MEDIANTE ACUERDO MINISTERIAL No.- 004-19 DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2019, QUE ENTRÓ EN VIGENCIA EL 03 DE ABRIL DE 2019.

Xavier Torres Correa
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 30, dispone “(...) *las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica (...).*”
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 57 numerales 4, 5 y 6; y en los artículos 58 y 59 de la Constitución de la República, se reconocen y garantizan a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblos montubios, los derechos colectivos a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales; y obtener su adjudicación gratuita; y a participar en el uso, usufructo, administración y conservación de los recursos naturales renovables que se hallen en sus tierras.
- Que,** el artículo 154 numeral 1 de la Constitución de la República, dispone que dentro de las atribuciones de los Ministros de Estado está “(...) *Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera (...).*”
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República, dispone que “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*”
- Que,** el artículo 260 de la Constitución de la República, dispone “*el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.*”
- Que,** el artículo 375 de la Constitución de la República, dispone “*El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, (...) ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.*”

015-19

MINISTERIO DE
DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



- Que,** el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo - COA señala que *"(...) La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley."*
- Que,** con Decreto Ejecutivo No. 3 publicado en el Registro Oficial No.1 del 11 de agosto de 1992, se crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Que,** al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, le corresponde definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y desarrollo urbano, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 154 numeral 1, 226, 261 numeral 6, y 375 numerales 1, 2, 3, 4 y 5 inciso final de la Constitución, artículos 113, 114, 115 y 116 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- Que,** la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, el artículo 71, señala que *"la redistribución implica la transferencia de dominio de las tierras que han llegado a formar parte de las tierras rurales estatales a cualquier título. No incluye a las tierras rurales estatales que se encuentren en posesión agraria de conformidad con esta Ley."*, y en el inciso sexto, precisa que *"El ente rector en materia de vivienda y desarrollo urbano y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro de los programas de vivienda social, pueden realizar programas de vivienda rural en tales predios, de conformidad con la normativa vigente."*
- Que,** el artículo 147 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas."*

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

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



- Que,** el artículo 90 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone *“la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”*
- Que,** el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo indica *“(…) La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social(…)”*
- Que,** la producción social de hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, *“que contará con el apoyo del sector público privado”* conforme lo dispone el artículo 88 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- Que,** la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309, de 21 de agosto de 2018, en sus artículos 31, 32, 33, 34 y 35, señalan que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda debe realizar la calificación de los proyectos de vivienda de interés social y a las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social; estableciendo un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento.
- Que,** el artículo 35, número 9, de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal dispone la incorporación de un nuevo artículo innumerado a continuación del artículo 72 de la Ley de Régimen Tributario Interno, según el cual las sociedades que desarrollen proyectos de construcción de vivienda de interés social en proyectos calificados por parte del ente rector en materia de vivienda, tendrán derecho a la devolución ágil del IVA pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto, conforme las condiciones, requisitos, procedimientos y límites previstos en el Reglamento a esta Ley, así como en las resoluciones que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas.



- Que,** mediante Decreto N° 681 de fecha 25 de febrero de 2019, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 460 de fecha 03 de abril de 2019, el Señor Presidente Constitucional de la República expide el **Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la Intervención Emblemática “Casa para Todos”**, el mismo que regula lo siguiente: *“Artículo 4.- Segmentación de las viviendas de interés social”; “Artículo 7.- Características y Valores de las Viviendas con Subsidio Total del Estado”, “Artículo 8.- Subsidio Parcial del Estado”, “Artículo 9.- Arrendamiento con opción a compra”, “Artículo 10.- Crédito Hipotecario con Subsidio Inicial”, “Artículo 11.- Crédito Hipotecario con Tasa de Interés Preferencial”*; y, establece en la Disposición General Séptima que: *“(…) El ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda emitirá la normativa necesaria que regule la construcción y aplicación de subsidios e incentivos para las viviendas de interés social, previendo metrajes mínimos que garanticen una vivienda digna y adecuada como política pública para los proyectos de vivienda de interés social”*.
- Que,** mediante Resolución del Servicio de Rentas Internas SRI, publicado en el *“Registro Oficial No. 354 – Suplemento Miércoles 24 de octubre de 2018”*, establece el procedimiento para la devolución del IVA a sociedades y personas naturales que desarrollen proyectos de construcción de viviendas de interés social.
- Que,** mediante informe técnico No. MIDUVI-SV-2019-0096-M de fecha 01 de febrero de 2019, emitido por la Subsecretaría de Vivienda, en el que se expresa la motivación y aprobación técnica del contenido de este Reglamento como la necesidad de emitirlo para calificación de proyectos de vivienda de interés social, con el objeto de cumplir con las disposiciones de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.
- Que,** mediante Oficio Nro. SENPLADES-2018-1381-OF de fecha 30 de noviembre de 2018, emite el dictamen de prioridad al *“Proyecto de Vivienda Casa Para Todos”* del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial Nro. 002-19 de fecha 22 de enero de 2019, el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, identifica y declara al *“PROYECTO DE VIVIENDA CASA PARA TODOS”*, como proyecto emblemático de intervención Nacional.
- Que,** mediante memorando Nro. MIDUVI-SV-2019-0200-M de fecha 26 de febrero de 2019, se presenta el informe técnico y lineamientos arquitectónicos y urbanísticos para tipologías y planes masa.
- Que,** con Decreto Ejecutivo No. 370 de fecha 17 de abril del 2018, se designa al señor Xavier Torres Correa, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Que,** es necesario que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, actualice su normativa secundaria para adecuarse al Decreto N° 681 de fecha 25 de febrero de



2019, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 460 de fecha 03 de abril de 2019.

- Que,** mediante Acuerdo Ministerial No. 003-19 de fecha 26 de febrero de 2019, se expide el Reglamento para el Proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social, que entró en vigencia el 03 de abril de 2019.
- Que,** mediante Acuerdo Ministerial No. 004-19 de fecha 26 de febrero de 2019, se expide el Reglamento para Validación de Tipologías y Planes Masa para Proyectos de Vivienda de Interés Social, que entró en vigencia el 03 de abril de 2019.
- Que,** conforme a la Disposición General Primera del mencionado Acuerdo Ministerial No. 004-19: *“La Subsecretaría de Vivienda de ser necesario, propondrá a la máxima autoridad del ente rector de hábitat y vivienda las reformas y/o la normativa secundaria que facilite la aplicación del procedimiento de calificación de proyectos de vivienda de interés social y otros relacionados.”*
- Que,** mediante memorando Nro. MIDUVI-SV-2019-0739-; del 7 de mayo de 2019, la Subsecretaría de Vivienda presenta al Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda la propuesta de reforma al Acuerdo Ministerial No. 004-19.

En uso de las facultades previstas en el número 1 del artículo 154 de la Constitución de la República y 47 del Código Orgánico Administrativo COA;

ACUERDA:

Expedir la siguiente.- **REFORMA AL REGLAMENTO PARA VALIDACIÓN DE TIPOLOGÍAS Y PLANES MASA PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EXPEDIDO MEDIANTE ACUERDO MINISTERIAL No.- 004-19 DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2019, QUE ENTRÓ EN VIGENCIA EL 03 DE ABRIL DE 2019:**

Artículo ÚNICO.- En el Artículo 3.- “Segmentación de las Viviendas de Interés Social”, numeral 3.2.- “Segundo Segmento.- Vivienda de interés social con subsidio parcial del Estado”, incorporar a continuación del numeral 3.2.1.- “Multifamiliar en Terrenos del Estado o propiedad del promotor/constructor”; el siguiente numeral:

3.2.2.- Unifamiliar en Terrenos del Estado o propiedad del promotor/constructor, modalidad de crédito hipotecario (57.57 hasta 101.52 SBU).- Consiste en una solución habitacional, vivienda aislada o adosada, la misma que podrá ser construida en terrenos del Estado o privado, cuyo diseño prevé la disposición de espacios desde dos dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y área de lavado y secado, en un área habitable mínima de 50 m²; o, desde tres dormitorios, sala, comedor, cocina, cuarto de baño y área de lavado y secado con tendedero de ropa, en un área habitable mínima de 57 m².

015-19

MINISTERIO DE
DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



DISPOSICIÓN GENERAL

La Subsecretaria de Vivienda, será la instancia técnica que coordine la difusión y ejecución de la presente Reforma.

DISPOSICIÓN FINAL

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



Dado y firmado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los

2019 MAY 15


Xavier Torres Correa

 **MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**



	Nombre	Fecha	Firma
Elaborado	Abg. Gema Chavarría	14/05/2019	
Revisado	Dra. Mónica Vaca	14/05/2019	
Aprobado	Dr. Cristian Hidalgo	14/05/2019	