



ACUERDO MINISTERIAL No.

006-19

Arq. Guido Esteban Macchiavello Almeida
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, 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,** el artículo 66, numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental; y dispone que el derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas;
- Que,** el artículo 154 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que dentro de las atribuciones de los Ministros de Estado, le corresponde: "(...) *Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera (...).*";
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*";
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: "*La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.*";
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 261 numeral 6, establece que el Estado Central tendrá entre sus competencias exclusivas las políticas de vivienda;
- 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.*";
- 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,** 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 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala:“(...) *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, el artículo 90 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone: *“la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el artículo 88, contempla: *“La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado. El Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.”;*

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, 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 Decreto Ejecutivo No. 681, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 460 de 3 de abril de 2019, el Señor Presidente Constitucional de la República del Ecuador, expide el **"REGLAMENTO PARA EL ACCESO A SUBSIDIOS E INCENTIVOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO EN EL MARCO DE LA INTERVENCIÓN EMBLEMÁTICA "CASA PARA TODOS"**, el cual regula: Artículo 4 *"Segmentación de las viviendas de interés social"*; Artículo 7: *"Características y Valores de las Viviendas con Subsidio Total del Estado"*, Artículo 8: *"Subsidio Parcial del Estado"*, Artículo 9 *"Arrendamiento con opción a compra"*, Artículo 10 *"Crédito Hipotecario con Subsidio Inicial"*; Artículo 11: *"Crédito Hipotecario con Tasa de Interés Preferencial"*; y, establece en la Disposición General Séptima: *"(...) El ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda emitirá la normativa necesaria que regule la construcción y aplicación de subsidios e incentivos para las viviendas de interés social, previendo metrajes mínimos que garanticen una vivienda digna y adecuada como política pública para los proyectos de vivienda de interés social"*;

Que, el artículo 13 inciso cuarto del Decreto Ejecutivo No. 681, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 460 del 3 de abril de 2019, mediante el cual se expidió 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"**, señala que: *"la operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés público se realizará mediante las instituciones del sistema financiero que otorguen el crédito hipotecario. Deberá registrarse la información relevante en el sistema informático interconectado (SIIDUVI), bajo el procedimiento que el ente rector de desarrollo urbano y vivienda determine para el efecto."*

Que, la Disposición Transitoria Primera del **"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"**, expedido mediante Decreto Ejecutivo No. 681, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Segundo Suplemento No. 460 de 3 de abril de 2019, , indica que *"la cartera hipotecaria que se asigne de los proyectos de vivienda desarrollados bajo las condiciones determinados por las resoluciones de la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera expedidas previo la entrada en vigor de este Decreto, podrán beneficiarse exclusivamente de la tasa de interés preferencia aplicable a los créditos hipotecarios que se establecen en este Decreto; siempre y cuando, cuenten con la aprobación municipal definitiva, dentro del periodo de vigencia de las resoluciones de la Junta correspondientes, o cuenten con certificación emitida por el gobierno autónomo descentralizado en la cual se confirme el inicio del trámite de*

006-19

MINISTERIO DE
DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA



aprobación del proyecto, dentro de los 180 días anteriores a la entrada en vigor del presente Decreto.”;

- Que,** con Resolución No.- 502-2019-F, de fecha 1 de marzo de 2019, de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en la cual se resuelve *“incorporar como Capítulo XII “Norma para el financiamiento de vivienda de interés social e interés público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario, y entidades del sector público no financiero”, reenumerando los capítulos siguientes, en el Título II “Sistema Financiero Nacional”, del libro I “Sistema Monetario y Financiero” de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.”*
- Que,** con Resolución No.- 507-2019-F, de fecha 3 de abril de 2019 de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en la cual se resuelve *“Modificar el CAPÍTULO XII “Norma para el financiamiento de vivienda de interés social e interés público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario, y entidades del sector público no financiero”, reenumerado los capítulos siguientes, en el Título II “Sistema Financiero Nacional”, del Libro I “Sistema Monetario y Financiero” de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (...)”.*
- 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,** con Decreto Ejecutivo No. 818 de fecha 3 de julio del 2019, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, designa al arquitecto Guido Esteban Macchiavello Almeida, como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- Que,** es necesario que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, emita normativa para el procedimiento de registro de los proyectos de vivienda de interés social (VIS) y de los proyectos de vivienda de interés público, según lo previsto en el Decreto Ejecutivo No. 681, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 460 de 3 de abril de 2019;

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

ACUERDA:

EXPEDIR.- INSTRUCTIVO PARA EL PROCEDIMIENTO DE REGISTRO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS), Y DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO QUE OPTEN POR EL BENEFICIO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto. – El presente Instructivo tiene como objeto establecer el procedimiento para el registro de los proyectos de Vivienda de Interés Social-VIS, y de los proyectos de

Dirección: Plataforma Gubernamental de Desarrollo Social, Av. Quitumbe Ñan junto a la Plaza Cívica Quitumbe (Piso 4)

Código postal: 170401 Teléfono: 593-2 298-3600

www.habitatyvivienda.gob.ec



Vivienda de Interés Público, que opten por el beneficio del crédito hipotecario con tasas de interés preferencial.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Este instructivo está dirigido a los promotores/constructores que opten por el beneficio señalado en el Artículo anterior, siempre y cuando registren previamente los proyectos de vivienda de interés social o los proyectos de vivienda de interés público en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO

Artículo 3.- Registro del promotor/constructor. – Previo a optar por el beneficio del crédito hipotecario con tasas de interés preferencial, el promotor/constructor, que desarrollará proyectos de vivienda de interés social, o proyectos de vivienda de interés público, en calidad de persona natural o jurídica; deberá ingresar en el sitio web del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda: www.habitatyvivienda.gob.ec, para obtener el “Certificado de Registro” como promotor/constructor.

Artículo 4.- Declaración Juramentada celebrada ante Notario Público.- El promotor/constructor deberá suscribir una declaración juramentada, que contendrá lo siguiente:

1. Garantizar la veracidad y exactitud: de la información y documentación, de las declaraciones incluidas en los formularios y otros anexos, así como de toda la información otorgada ante las entidades inmersas en el proceso de calificación;
2. El cumplimiento de los requisitos, condiciones, valores y/o demás obligaciones, establecidas: en 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”*”, expedido mediante Decreto Ejecutivo Nro. 681, publicado en el Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 460 de 3 de abril de 2019; en los Acuerdos Ministeriales vigentes, aplicables y emitidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; y, en los demás instrumentos legales vigentes, aplicables y emitidos por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera;
3. El cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción “NEC”, Normas Técnicas INEN y demás normativa nacional y/o local aplicables, que se encuentren vigentes tanto para arquitectura, sistemas constructivos, ingenierías, obligaciones urbanísticas, ambientales, estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos, obtención de los permisos o licencias de construcción y/o autorizaciones correspondientes, y/o para cualquier otro requisito que se encuentre establecido en el ordenamiento jurídico vigente; para la obtención de la calificación del proyecto de vivienda de interés social y/o registro del proyecto de vivienda de interés público;
4. La obligación de responder por los vicios de la obra, de conformidad con las normas generales previstas en el Código Civil;
5. El conocimiento sobre la responsabilidad civil y/o penal que le pudiera acarrear, en caso de comprobarse la falsedad o adulteración en el contenido de dicha documentación e información; y/o, en caso de incumplimiento de la normativa pertinente;



6. Acepta que es de estricta responsabilidad del promotor/constructor, el contenido de la declaración juramentada efectuada y suscrita conforme a lo señalado en el presente Artículo. Las autoridades legales y competentes, podrán verificar o comprobar tanto la veracidad o falsedad de dicha información, como el cumplimiento o incumplimiento de la normativa legal y aplicable, en cualquier momento.

Artículo 5.- Registro de proyectos de Vivienda de Interés Social – VIS.- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, procederá a registrar los proyectos de vivienda de interés social, en los siguientes casos:

- a) Cuando los proyectos de vivienda de interés social, cumplan lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del *"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"*, expedido mediante Decreto Ejecutivo Nro. 681, publicado en el Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 460 de 3 de abril de 2019, que en su parte pertinente indica: *"(...) siempre y cuando, cuenten con la aprobación municipal definitiva, dentro del período de vigencia de las resoluciones de la Junta correspondientes, o cuenten con la certificación emitida por el gobierno autónomo descentralizado en la cual se confirme el inicio de trámite de aprobación del proyecto dentro de los 180 días anteriores a la entrada en vigor del presente Decreto."*

Una vez obtenidos los documentos señalados en los artículos 3 y 4 del presente Instructivo, el promotor/constructor solicitará por escrito al Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, el registro de su proyecto de vivienda, adjuntando dichos documentos.

Con la finalidad de que las instituciones financieras que otorgan los créditos hipotecarios conforme a la tasa de interés preferencial, tengan acceso a la información de los proyectos de vivienda de interés social registrados, dicha información constará en el Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda - SIIDUVI. De igual manera, el MIDUVI procederá a registrar el predio en el sistema de Banco de Suelos de Proyectos de Vivienda de Interés Social.

- b) Cuando los proyectos de vivienda de interés social, cumplan lo establecido en la normativa correspondiente y emitida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, al amparo de lo dispuesto en las Disposición General Séptima del *"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"*, expedido mediante Decreto Ejecutivo Nro. 681, publicado en el Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 460 de 3 de abril de 2019; respecto a la calificación de proyectos de vivienda de interés social.

El Registro de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social (RECAPROVIS), estará enlazado al Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda - SIIDUVI, con la finalidad de que las instituciones financieras que otorgan los créditos hipotecarios conforme a la tasa de interés preferencial, tengan acceso a la información de los proyectos de vivienda de interés social calificados. De igual manera, el MIDUVI procederá a registrar el predio en el sistema de Banco de Suelos de Proyectos de Vivienda de Interés Social.

Artículo 6.- Registro de proyectos de Vivienda de Interés Público.- Conforme a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 13 del "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", expedido mediante Decreto Ejecutivo Nro. 681, publicado en el Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 460 de fecha 03 de abril de 2019; el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, registrará la información relevante en el Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda - SIIDUVI, para lo cual solicitará dicha información a las instituciones del sistema financiero que otorgan créditos hipotecarios conforme a la tasa de interés preferencial, para los proyectos de vivienda de interés público (**ANEXO ÚNICO**).

DISPOSICIÓN FINAL

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

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

2019 AGO 07

Comuníquese y publíquese. -


Arquitecto Guido Esteban Macchiavello Almeida
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA







ANEXO ÚNICO

"REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO"

La descripción del "Proyecto de Vivienda de Interés Público", se encuentra a continuación:

- Descripción del Promotor:

NOMBRE DEL PROMOTOR / CONSTRUCTOR	
RUC	
NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL	

- Descripción del Terreno:

NÚMERO DE PREDIO O IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	COORDENADAS DEL TERRENO	ÁREA DEL TERRENO (m2)

- Descripción del Proyecto:

NOMBRE DEL PROYECTO			PROVINCIA		CANTÓN	
PARROQUIA			SECTOR		DIRECCIÓN	
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (m)	NÚMERO DE PISOS	NRO. DE DORMITORIOS SEGÚN DESCRIPCIÓN	ÁREA POR UNIDAD DE VIVIENDA (m²)	PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA	NRO. DE VIVIENDAS TOTALES	PRECIO DE VENTA TOTAL DEL DESARROLLO INMOBILIARIO
TOTAL						

-La información proporcionada, es de estricta, absoluta y exclusiva responsabilidad del promotor/constructor, sobre la veracidad y consistencia técnica, económica y legal del mismo. El Ministerio Urbano y Vivienda se reserva la facultad de revisar/constatar la veracidad de la información. El promotor/constructor deberá cumplir con la Normas Ecuatorianas de la Construcción – NEC e INEN, las cuales son de su estricta y exclusiva responsabilidad.

-El "Registro" en ningún concepto sustituye permisos, aprobaciones de planos, autorizaciones de algún tipo de trabajo o construcción, no autoriza ni revisa costos del proyecto, ni los valores presentados, ni ingenierías o planos estructurales enfatizando la caracterización estructural, ni constituye título legal alguno, ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio, ni compromiso alguno de aportación o devolución de recursos, ni garantiza la culminación del proyecto, ni es vinculante hacia proceso alguno de contratación o construcción, no podrá solicitar devolución del IVA, ni realizar cobro o recaudación de anticipos de ningún tipo a potenciales beneficiarios.

-Por otra parte, cualquier cambio, adulteración y/o mal uso de esta información, será de absoluta responsabilidad del promotor/constructor; lo cual le ocasionaría la pérdida de los beneficios establecidos para los Proyectos de Vivienda de Interés Público.

REGISTRO:

FECHA	
NRO. DE REGISTRO	
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA	
FIRMA Y SELLO	