Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

ACUERDO MINISTERIAL No 027 - 15

Arq. María de los Ángeles Duarte Pesantes
MINISTRA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 30 que "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica";

Que, el artículo 154 de la Constitución de la República, dispone: "A las ministras y ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde: 1. Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión (...)";

Que, el artículo 226 ibídem dispone: "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 derecho reconocidos en la Constitución";

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

Que, el artículo 201, Ibídem establece la pena a las conductas de ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras de la siguiente manera: "La persona que para obtener provecho propio o de terceros, promueva u organice la ocupación o asentamiento ilegal en terrenos ajenos, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años";

Que, el artículo 558, numeral 11, Ibídem detalla las modalidades de las medidas de protección y dispone: "Orden de desalojo, para impedir invasiones o asentamiento ilegales, para lo cual se deberá contar con el auxilio de la fuerza pública. La medida de desalojo también podrá ser ordenada y practicada por el Intendente de Policía, cuando llegue a su conocimiento que se está perpetrando una invasión o asentamiento ilegal, e informará de inmediato a la o el fiscal para que inicie la investigación correspondiente";

Que, el artículo 114, numeral 1 del ERJAFE, dispone que: "Los titulares de las unidades administrativas y el personal al servicio de la Administración Pública Central que tuviesen a su cargo la resolución o el despacho de los asuntos, serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus

intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anormalidad o retraso en la tramitación de procedimientos";

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

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1227, de 28 de junio de 2012, publicado en el Registro Oficial Nro. 747, de 17 de julio de 2012, se creó el Comité Interinstitucional de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, que cuenta con una Secretaría Técnica, la misma que tiene personería jurídica, representación legal, judicial y extrajudicial;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 244, de 24 de febrero de 2014, se reforma el Decreto Ejecutivo Nro. 1227, de 28 de junio de 2012, sustituyendo el texto de los numerales 1, 2 y 3 del Artículo 2, por el siguiente: "(...) 3. El Comité contará con una Secretaría Técnica con personalidad jurídica, autonomía administrativa y financiera, adscrita al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, para lo cual dicho Ministerio deberá adecuar su estructura orgánica";

Que, mediante Decreto Ejecutivo 3411, publicado en el Registro Oficial Nro. 1, de 16 de enero de 2003, se expidió el Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el mismo que norma el Sistema de Incentivos para Vivienda Urbana (SIV) y el otorgamiento del Bono de Vivienda Rural y urbano Marginal;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 388, de 11 de junio de 2007, el Econ. Rafael Correa Delgado, Presidente Constitucional de la República del Ecuador, creó el Bono de Titulación, destinado a legalizar los predios de los aspirantes a beneficiarse del Bono de Vivienda y Mejoramiento para áreas urbanas, rurales y urbanos marginales que posean o sean tenedores de terrenos en todo el territorio nacional;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1332, de 16 septiembre del 2008, se crea el bono de emergencia en sus dos categorías reposición y reasentamiento;

Que, mediante Acuerdo Ministerial 119 suscrito el 5 de noviembre del 2008 y publicado en el Registro Oficial Nro. 473, de 24 de noviembre de 2008, se expidió el Reglamento para otorgar el Bono de Titulación, destinado a financiar la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 145, de 19 de noviembre de 2009, se expidieron reformas al Reglamento que norma el Sistema de Incentivos para Vivienda Urbana, en el que se estableció que "... Se privilegiará la atención a las familias con miembros con capacidades especiales y a madres o padres solteros, que justifiquen tal calidad";

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro.058, de 09 de diciembre de 2009, se expidió el Estatuto funcional del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 009, de 3 de marzo de 2010, se expiden las Normas de procedimiento aplicables al Sistema de Incentivos para Vivienda Urbana;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 821, de 14 de julio de 2011, se modifica el texto unificado de la legislación secundaria del MIDUVI, estableciendo el Bono para el mejoramiento de vivienda en inmuebles patrimoniales y la creación del Bono de Emergencia en sus dos categorías: Reposición y reasentamientos;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 0061, de 14 de octubre de 2011, se expidió el Reglamento que norma la entrega de bonos (SIVME) para personas con discapacidad perteneciente a un núcleo familiar en situaciones críticas identificadas y calificas por la Misión Solidaria "Manuela Espejo";

Que, mediante Acuerdo Ministerial 131, de 26 de octubre de 2012, se expidió el Reglamento para el otorgamiento de Bonos De Emergencia en sus categorías de reasentamiento, reposición y mejoramiento;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1419, de 22 de enero de 2013, se modifica el "Sistema de Incentivos a la Vivienda Social", con la finalidad de que las diversas instituciones públicas y privadas participen de manera articulada en la implementación de incentivos tanto en la oferta como a la demanda, que permita una intervención efectiva para la generación de vivienda social y propendan al cumplimiento de la Ley y los objetivos de la política pública;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 201, de 12 de julio de 2013, la Arq. Isabel Oyervide Pelet, Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda (S), expide las Normas de Procedimiento Aplicables al Sistema de Incentivos para Vivienda Urbana, SIV;

Que, mediante Acuerdo Interministerial Nro. 210, de 12 de septiembre del 2013, suscrito entre el Ministerio de Inclusión Económica y Social y el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano se expide el procedimiento para la implementación de la política de Copago;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 216, de 24 de septiembre de 2013, se expidió el Reglamento que norma el Sistema de Incentivos de Vivienda Rural;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 229, de 18 noviembre del 2013, expidió las reformas a las Normas de Procedimiento aplicables al Sistema de Incentivos para Vivienda Urbana, expedido con Acuerdo Ministerial Nro. 201 de 12 de julio del 2013;

Que, mediante Decreto Ejecutivo 588, de 18 de febrero de 2015, el Presidente Constitucional de la República, Econ. Rafael Correa Delgado, nombró a la Arq. María de los Ángeles Duarte, Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda;

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

Que, el Sistema de Incentivos a la Vivienda Social, es el mecanismo mediante el cual el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, procura el cumplimiento del derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, consagrado en la Constitución de la República;

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

siendo un mecanismo que no puede detener su ejecución, por cuanto tiene por objeto atender las necesidades de vivienda de interés social del país;

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

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

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 724, de 9 de julio de 2015, el señor Econ. Rafael Correa Delgado, Presidente Constitucional de la República delegó al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda la implementación de las reformas necesarias para actualizar el Texto Unificado de Legislación de ésta cartera de Estado;

Que mediante el Acuerdo Ministerial No. 023-15 de 31 de julio del 2015, suscrito por la Arq. María de Los Ángeles Duarte Pesantes, se expide la Codificación del Texto Unificado de Legislación de Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que prevé los incentivos para la vivienda que otorga el Estado por una sola vez como donación a diferentes grupos para financiar la ejecución de trabajos de mejoramiento, construcción o adquisición de vivienda;

Que, es necesario codificar los Reglamentos emitidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, para para la aplicación uniforme del Sistema de Incentivos para la vivienda, en todas sus modalidades de aplicación, a nivel nacional;

En ejercicio de sus facultades legales, atribución que le confiere el artículo 154, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 17 y 55 del Estatuto de Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva:

ACUERDA:

Expedir el siguiente: **REGLAMENTO PARA LA OPERACIÓN DEL SISTEMA DE INCENTIVOS PARA LA VIVIENDA –SIV-**

TÍTULO I
CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1.- DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.- Establecer 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.

Definir los procedimientos y requisitos reglamentarios, que permitan a los Promotores de vivienda calificar y registrar los Proyectos de Vivienda de interés social, a la cual accederán los beneficiarios del bono de vivienda.

Implementar un procedimiento para la devolución del bono de vivienda y reversión de la vivienda; es decir identificar y sancionar a aquellos beneficiarios del bono de la vivienda, en cualquiera de sus categorías, que incumplan con las obligaciones establecidas en la normativa legal aplicable del MIDUVI y aquellas comprendidas en otros cuerpos legales, controlando de esta forma el buen uso de los recursos públicos, otorgados por el Estado a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 2.- El presente Reglamento se aplicará a nivel nacional, para regular los términos y condiciones en la concesión del bono establecido en el SIV y que respondan a las circunstancias propias de cada región, con apego a las características y condiciones mínimas establecidas por el MIDUVI en su normativa vigente.

La calificación del Proyecto de Vivienda de interés social prevista en este Reglamento, no implica autorización de algún tipo de trabajo o construcción; ni constituye título legal alguno, ni aprueba subdivisión, habilitación, comercialización, tenencia, transferencia de dominio o compromiso alguno de aportación de recursos mediante bonos.

Artículo 3.- GLOSARIO.- Cuando en el presente Acuerdo o en los documentos jurídicos y operativos relacionados, se mencionen o utilicen las siguientes abreviaturas o términos, se entenderá lo siguiente:

1. **Asistencia técnica y social.-** Es el proceso asociado a la tramitación de los bonos mediante proyectos de producción social de vivienda, ejecutado por el MIDUVI de manera transversal.

2. **Proyecto:** "Es el esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, servicio, o resultado único. La naturaleza temporal de los proyectos implica que el mismo tiene un principio y un final definidos. El final se alcanza cuando se logran los objetivos del proyecto, cuando se termina el proyecto porque sus objetivos no se cumplirán o no pueden ser cumplidos, o cuando ya no existe la necesidad que dio origen al proyecto". *fuente: PMI*

Artículo 4.- DE LOS TIPOS DE BONOS.- Se dividen en Inmobiliario, Generales y Focalizados.

1) **BONO INMOBILIARIO – ADQUISICIÓN DE VIVIENDA.-** Destinado a financiar o complementar los costos para adquirir una unidad de vivienda que cumpla con los parámetros y condiciones establecidas por el MIDUVI.

2) **GENERALES.-** Los bonos que aplican dentro de este tipo de intervención son:

a) **Bono para construcción de vivienda nueva en terreno propio sea urbana, rural, o amazónica.-** Destinado a financiar o complementar la construcción de una vivienda sobre el terreno del beneficiario, en cualquiera de los siguientes casos:

- Cuando no exista ninguna vivienda;
- Cuando la existente haya sido calificada por el MIDUVI como no recuperable;
- En la región amazónica, la tipología arquitectónica y el sistema constructivo de vivienda deberán responder a factores culturales y ambientales propios de la región.

b) **Bono para mejoramiento de vivienda sea esta urbana o rural.-** Destinado a financiar o complementar la intervención en una vivienda existente, habitable que haya sido calificada por el MIDUVI como recuperable. La intervención estará destinada al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y/o ampliación de la vivienda.

c) **Bono de titulación.-** Destinado a financiar o complementar, los costos de formalización y perfeccionamiento de las escrituras públicas de transferencia de dominio de los inmuebles utilizados para vivienda.

3) **FOCALIZADOS.-** Son los bonos dirigidos a los postulantes que cumplan con requisitos y condiciones específicas, a población de atención prioritaria o focalizada debido a características de especial interés para el país enmarcadas en la lucha por la erradicación de la pobreza; dentro de estas se consideran las siguientes:

a) **Bono de Emergencia para la Construcción de Vivienda Nueva con adquisición de terreno.-** Destinado a financiar o complementar la adquisición de un terreno, habilitación de la infraestructura básica y construcción de la vivienda, para los grupos poblacionales declarados por la Entidad Pública Competente como damnificados y/o afectados, debido a desastres generados por amenazas naturales o antrópicas, o que residen en zonas de alto riesgo y que se encuentren en situación de extrema necesidad y pobreza, o que habiten en zonas donde el gobierno por razones fundamentadas de interés social haya decidido intervenir.

b) **Bono de Emergencia para Reposición de vivienda.-** Destinado a la intervención parcial o total en una vivienda existente, en terreno propio, que haya sido calificada por el MIDUVI como recuperable o no recuperable y siempre que la vivienda haya sido afectada por un evento adverso de origen natural o antrópico, o se encuentre implantada en zonas de riesgo mitigable o en zonas donde el gobierno por razones fundamentadas de interés social haya decidido intervenir. Las obras que impliquen la reposición parcial se ejecutarán observando el orden de prioridad estipulado en el Artículo 18, Literal d, del presente Reglamento.

c) **Bono de Emergencia por Razones Humanitarias.-** Destinado para atender aquellos grupos poblacionales identificados por la Presidencia de la República, u otras carteras de estado como personas de extrema necesidad o pobreza y que cuentan con el aval del MIDUVI. Dicho bono se otorgará en las dos categorías establecidas para el Bono de Emergencia.

d) **Bono para personas con Discapacidad - "Manuela Espejo".-** Orientado a beneficiar a personas con discapacidad conforme a la ley y su condición socio-económica, a fin de

dotarles de una vivienda adecuada con obras de accesibilidad y/o mejorar las condiciones de habitabilidad de su vivienda.

Los bonos que aplican dentro de este tipo de intervención son:

- Bono Manuela Espejo para Construcción de Vivienda Nueva con adquisición de terreno;
- Bono Manuela Espejo para Construcción de Vivienda Nueva en terreno propio;
- Bono Manuela Espejo para Mejoramiento de Vivienda.

Para este tipo de intervención se otorgará de manera adicional al beneficiario y a su núcleo familiar, incentivos complementarios para mejorar las condiciones de accesibilidad y saneamiento básico.

Artículo 5.- DE LOS VALORES DE LOS BONOS.- Los valores de los Bonos para cada una de las modalidades son:

CLASES DE INTERVENCIÓN	TIPOS DE BONOS		VALOR DEL BONO	PRECIO O VALOR MÁXIMO DE LA VIVIENDA	APORTE MÍNIMO DEL POSTULANTE	FINANCIAMIENTO O APORTE ADICIONAL DEL POSTULANTE
BONO INMOBILIARIO / ADQUISICIÓN DE VIVIENDA			USD 6.000	USD 25.000	5% del valor de la vivienda	Obligatorio**
			USD 5.000	USD 30.000		
			USD 4.000	USD 40.000		
INTERVENCIÓN GENERAL	BONO Construcción de vivienda nueva en terreno propio	Urbana	USD 6.000	USD 30.000 *	2 SBU	
		Rural		USD 30.000	1,5 SBU	
		Amazónica	USD 8.000	USD 30.000 *		
	BONO Mejoramiento de vivienda	Urbana	USD 2.000	USD 30.000 *	1 SBU	
		Rural	USD 2.000	USD 30.000		
	BONO DE TITULACIÓN / Terreno y/o Vivienda		Hasta USD 400	Hasta USD 30.000		La diferencia entre el valor del perfeccionamiento y el valor del bono
INTERVENCIÓN FOCALIZADA	BONO MANUELA ESPEJO / Construcción de Vivienda nueva con adquisición de terreno		USD 14.700	USD 30.000	3 SBU	Optativo
	BONO MANUELA ESPEJO / Construcción de vivienda nueva en terreno propio		USD 7.200	USD 30.000 *	2 SBU	
	BONO MANUELA ESPEJO / Mejoramiento de vivienda		USD 3.200		1 SBU	
	BONO EMERGENCIA / Construcción de Vivienda nueva con adquisición de terreno (Reasentamiento)		Hasta USD 13.500	USD 30.000	USD 900	
	BONO EMERGENCIA / Reposición de vivienda		Hasta USD 6.000		1,5 SBU	

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

* Para este tipo de intervenciones que se desarrollen en el ámbito urbano, en el precio máximo solo se considera el valor de la vivienda.
** El carácter obligatorio del financiamiento o aporte adicional del postulante, está supeditado al valor de la vivienda y la capacidad de pago del núcleo familiar.

Artículo 6.- DE LAS OBLIGACIONES.- Son obligaciones del MIDUVI:

a) Elaborar la reglamentación, instructivos, formatos de contratos, guías, manuales técnicos y demás documentos relacionados, que se estimen necesarios para la buena operación del SIV;
b) Administrar los mecanismos de divulgación y de comunicación social del SIV;
c) Administrar el registro de beneficiarios de Bonos;
d) Verificar el cumplimiento del Reglamento, Instructivo y Manual de procesos del SIV;
e) Recibir o solicitar y procesar las denuncias sobre irregularidades en la postulación y ejecución del SIV;
f) Realizar el acompañamiento social;
g) Verificar en cualquier fase de los proyectos de vivienda el cumplimiento de sus normas y regulaciones aplicables;
h) Tomar acciones correctivas y medidas necesarias de aplicación inmediata orientadas a cumplir con los objetivos de los proyectos de vivienda;
i) Calificar las postulaciones e informar a los beneficiarios de acuerdo a los mecanismos establecidos en este Reglamento;
j) Ejecutar las garantías de ser el caso;
k) Adjudicar terrenos y vivienda de ser el caso;
l) Aplicar las sanciones correspondientes.

Son obligaciones de los beneficiarios de los Bonos.-

a) Conocer los componentes técnicos y legales del proyecto de vivienda;
b) Conocer y regirse por los procesos y procedimientos establecidos en el Reglamento SIV y su instructivo correspondiente;
c) Asistir o delegar a su representante, a las reuniones de información que convoquen los responsables de los procesos o el MIDUVI;
d) Entregar al MIDUVI la información y documentación confiable y veraz para la postulación a los Bonos;
e) Suscribir el acta de aceptación y conformidad del proyecto de vivienda, de ser el caso;
f) Cumplir con lo establecido en el presente reglamento,
g) Cumplir con los compromisos contraídos para el financiamiento de la vivienda: aporte minino y aporte adicional o crédito, si aplica;
h) Firmar el acta entrega-recepción de la vivienda; y, en caso de adquisición de vivienda, la escritura de compra-venta correspondiente y realizar la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad;
i) Prestar la colaboración necesaria cuando se realice el monitoreo y seguimiento de los procesos del SIV;
j) Dar buen uso y mantenimiento periódico a la vivienda y entorno;
k) Suscribir la autorización de uso de los recursos correspondientes al ahorro y crédito, para la ejecución de los contratos;
l) Habitar la vivienda;

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

m) Mantener la propiedad de la vivienda, por un lapso mínimo de 5 años; en el caso, de reasentamientos por el lapso de 10 años.

TÍTULO II
DE LA ELEGIBILIDAD

CAPÍTULO I
DE LA ELEGIBILIDAD DE LOS POSTULANTES

Artículo 7.- REQUISITOS.- Los requisitos generales y específicos para postular a los Bonos de Vivienda son los siguientes:

Requisitos para acceder a un bono	Bono Inmobiliario - Adquisición de Vivienda	Bonos generales			Bonos focalizados		
		Construcción en terreno propio	Mejoramiento de vivienda	Titulación	Manuela Espejo	Emergencia	Emergencia por razones Humanitarias
Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con residencia legal superior a 5 años o tener la condición de refugiado definitivo.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Postular en proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Representante legal para los mayores de 15 y menores de 18 años, salvo las excepciones de ley; y, para las personas con discapacidad de ser justificado el caso.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Contar con el aporte mínimo. En el caso de que el aspirante o su núcleo familiar no puedan realizar el aporte mínimo, el MIDUVI realizará un análisis y emitirá un informe, en caso de ser favorable, se otorgará el valor del bono según la modalidad a la que postuló.	✓	✓	✓		✓	✓	
*Estar domiciliado al menos dos años en el cantón donde se postula, aplican excepciones.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Los migrantes podrán postular a través de un representante legal o apoderado.	✓	✓	✓	✓	✓		
Precalificación a crédito o aporte adicional debidamente justificado.	✓	✓	✓				
No ser propietario de otros bienes inmuebles destinados a vivienda en territorio nacional. En el caso de poseer otros inmuebles, accederá al Bono, siempre que estén destinados al sustento del núcleo familiar, y cuya suma total de los avalúos catastrales no superen los 65 SBU.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Tener conformado un núcleo familiar; o, en su defecto ser mayor de 50 años.	✓	✓	✓	✓			
No haber sido beneficiario de cualquier otro tipo de Bono para Vivienda.	✓	✓	✓		✓		
Percibir ingresos familiares de hasta 3.5 SBU.	✓						
**Ser propietario del inmueble o estar en trámite de la legalización del dominio; este deberá estar libre de todo gravamen, aplican excepciones		✓	✓	✓	✓	✓	✓
*Constar en la base de datos del Registro Social y cumplir con el puntaje establecido, si aplica.		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ser identificado por parte de la Entidad Pública Competente.					✓	✓	✓

* Se exceptúa de este requerimiento a los postulantes migrantes.
** Aplica para el Bono de Emergencia y Bono de Emergencia por Razones Humanitarias en los casos de Reposición de vivienda, y Bono Manuela Espejo en las modalidades de Construcción de Vivienda Nueva en terreno propio y Mejoramiento de Vivienda

Artículo 8.- DOCUMENTOS HABILITANTES.- Los documentos generales y específicos para acceder a los Bonos de Vivienda son los siguientes:

Documentos para acceder a un bono	Bono Inmobiliario - Adquisición de Vivienda	Bonos generales			Bonos focalizados		
		Construcción en terreno propio	Mejoramiento de vivienda	Titulación	Manuela Espejo	Emergencia	Emergencia por razones Humanitarias
Formulario de postulación suscrito por el postulante y de ser el caso su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalmente reconocida.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Para personas Nacionales o Extranjeras: Copia simple de la cédula de identidad o documento de identificación y de la papeleta de votación, de ser el caso del postulante y de los miembros del núcleo familiar. Si postulan menores de 18 años solteros, copia certificada del documento que acredite la representación legal; para personas con discapacidad, será opcional la presentación de un poder.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Migrantes y Extranjeros con residencia legal: Certificado de Movimientos Migratorios, en el caso de no registrar entrada y/o salida del territorio nacional en este documento, presentar la Certificación del Viceministerio de Movilidad Humana.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Refugiados: Documento definitivo que le acredite la calidad de refugiado, expedido por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
***Certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte mínimo; o, certificación por parte del promotor de vivienda.	✓	✓	✓		✓	✓	
Certificado Municipal de Avalúos y Catastros del cantón de postulación.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Certificado de precalificación de crédito, o del aporte adicional, otorgado por la IFI, de ser el caso.	✓	✓	✓		✓	✓	
Copia simple de la promesa de compra-venta o acta de reserva de una vivienda en un Proyecto Inmobiliario calificado por el MIDUVI.	✓						
*Comprobante de ingresos, mediante uno de los siguientes documentos: •Trabajador con relación de dependencia: mecanizado del IESS o rol de pago de los últimos tres meses. •Trabajador autónomo: Documento actualizado, emitido por el SRI como: copia del RISE o copia Declaración del Impuesta a la Renta, u otro. •Jubilado: documento que avale su pensión.	✓						
Copia del acta o documento habilitante en el que indique que forma parte del Proyecto Producción Social de vivienda calificado por el MIDUVI.		✓	✓	✓	✓	✓	✓
**Documentos que acrediten la propiedad o posesión del inmueble afectado, si aplica.						✓	

* Se exceptúa de este requerimiento a los postulantes migrantes y residentes de Galápagos..
** Referirse al instructivo para ver el tipo de documento.
*** Acta de compromiso del aporte mínimo para la región Amazónica, si es el caso.

En el caso de que el certificado de precalificación emitido por la IFI o la solicitud de crédito presentada por el postulante, incluya la información relacionada a los ingresos mínimos del núcleo familiar, ya no será necesario requerir el Comprobante de ingresos previsto en líneas anteriores.

Artículo 9.- DEL PUNTAJE DEL REGISTRO SOCIAL E INGRESOS MÍNIMOS DE LOS POSTULANTES.- Para acceder a un bono, los núcleos familiares cumplirán con las condiciones previstas en la siguiente tabla:

Tipo de bono	Ámbito de intervención	Puntaje Registro Social	Ingresos familiares máximos
Adquisición de vivienda – bono inmobiliario-	Urbano	No aplica	Hasta 3,5 SBU

-Construcción de vivienda nueva en terreno propio -Construcción de vivienda nueva con adquisición de terreno -Mejoramiento de Vivienda -Titulación	Urbano	53,54	-
	Rural	48,31	-

Para los bonos de Emergencia la población objetivo está exenta de cumplir con el puntaje del Registro Social.

Artículo 10.- DE LOS POSTULANTES MIGRANTES.- Considerando la particularidad del grupo poblacional, se faculta al migrante postular a cualquiera de los Bonos de Vivienda de interés social mientras se encuentre ausente del país y hasta cuatro años posteriores a su regreso, bajo las siguientes condiciones:

- Realizar la postulación en la oficina del MIDUVI correspondiente a la residencia del núcleo familiar; y si este, no residiera en el país, la postulación se lo hará en las oficinas consulares del Ecuador;
- Los postulantes migrantes quedan exentos de constar en la base del Registro Social y de cumplir con los ingresos familiares máximos.

Artículo 11.- DE LOS POSTULANTES EN OTRO CANTÓN.- Se aceptará la postulación para adquisición de vivienda o la construcción en terreno propio en otro cantón distinto al de residencia en los siguientes casos:

1. Siempre que la localidad no implique una distancia mayor a 50 Km.

2. Cuando el postulante de terreno propio no posea un terreno en el cantón de residencia permanente y sea propietario de un terreno en un cantón cercano, en las condiciones previstas en el primer inciso de este artículo.

Lo señalado en el primer inciso, no aplica para los habitantes de la Provincia de Galápagos, quienes podrán postular al Bono de Vivienda en cualquier cantón del continente.

Artículo 12.- DE LA POSTULACIÓN ÚNICA POR NÚCLEO FAMILIAR.- Si un mismo hogar está integrado por más de un núcleo familiar, podrán presentar una postulación por cada uno de ellos, siempre que cumplan con lo estipulado en este Reglamento.

CAPÍTULO II
NORMAS QUE APLICAN PARA LA CALIFICACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Los proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI a los que los aspirantes postulen, deberán regirse a las siguientes condiciones:

Artículo 13.- DE LAS CONDICIONES QUE DEBE REUNIR UN TERRENO.- Las condiciones generales para que un terreno sea elegible son:

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

- Estar asentado en sectores autorizados por el GAD Municipal para la implantación de vivienda; no son elegibles terrenos ubicados en invasiones o asentamientos (clandestinos); o en áreas de reserva ecológica; o en zonas de alto riesgo no mitigable.
- Tener los linderos y accesos debidamente definidos conforme a la normativa municipal.
- Contar con escrituras;
- Disponer de factibilidad para servicios básicos (agua, saneamiento, electricidad y acceso).

Artículo 14.- DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LA VIVIENDA.- La vivienda deberá cumplir con las siguientes especificaciones mínimas:

- Pintura interior y exterior, en el caso de ser materiales vistos con su correspondiente protección contra el agua;
- En el caso de utilizarse cubiertas metálicas, el diseño deberá contemplar el aislamiento térmico;
- La vivienda interiormente deberá contar con recubrimientos de piso;
- Las zonas húmedas que exista en los baños, lavaplatos y en caso de que exista piedra de lavar; deberán ser recubiertas con elementos de absorción aislantes menores al 3%;
- Las paredes de las duchas tendrán un recubrimiento aislante, hasta una altura de 1,80 mts;
- Los cuartos de baño, deberán contar con todas las piezas sanitarias;
- Las puertas exteriores de la vivienda deberán tener seguridad;
- La vivienda deberá tener instaladas todas las puertas interiores;
- La vivienda deberá tener el mesón, una cocina de inducción (excepto para proyectos de mejoramiento de vivienda) y las instalaciones eléctricas necesarias para su funcionamiento, según las especificaciones del Ministerio de Electricidad y Energías Renovables MEER.

Artículo 15.- DEL CÁLCULO DEL VALOR MÁXIMO DE LA VIVIENDA.- A efectos del cumplimiento de los valores máximos establecidos en el presente Reglamento, el valor de la vivienda se determinará por uno de los siguientes elementos:

a) Por el valor establecido en la promesa de compra-venta o escritura definitiva; o,
b) Por el avalúo catastral que consta en la carta de pago de impuesto predial o el certificado catastral emitidos por el GAD Municipal; o,
c) Por el informe técnico del presupuesto o valoración de la vivienda aprobado por el MIDUVI.

Artículo 16.- PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- Los proyectos de vivienda deberán cumplir con las características y condiciones establecidas para cada tipo de proyecto, a fin de poder aplicar a los diferentes tipos bonos.

Tipos de proyecto \ Tipos de bonos	Bono Inmobiliario - Adquisición de Vivienda	Bonos generales			Bonos focalizados	
		Construcción en terreno propio	Mejoramiento de vivienda	Titulación	Manuela Espejo	Emergencia
Proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social	✓				✓	✓

Programa de producción social de vivienda	Proyectos en terreno individual	Construcción de Vivienda individual en terreno propio		✓		✓	✓	✓
		Construcción de Vivienda colectiva en terreno propio		✓		✓	✓	✓
		Construcción de vivienda nueva con adquisición de terreno				✓	✓	✓
		Mejoramiento o Reposición de vivienda			✓	✓	✓	✓
	Proyecto Integral de Vivienda			✓	✓	✓	✓	✓

Artículo 17.- DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- Son los proyectos de vivienda desarrollados por Promotores Inmobiliarios, y que han sido calificados por el MIDUVI como de interés social.

Además para este caso se considerarán también los proyectos de vivienda en edificios patrimoniales y la rehabilitación de edificios existentes para vivienda.

Artículo 18.- DEL PROGRAMA DE PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA.- Son aquellos proyectos que se ejecutan con Asistencia Técnica y Social a las familias postulantes. Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes tipos:

1. **Proyectos en Terreno Individual.-** Son los proyectos con postulaciones individuales o conjuntas, dentro de este se podrán aplicar las siguientes tipologías:

a) **Construcción de Vivienda individual en terreno propio.-** Es el proyecto que se desarrolla en un terreno de propiedad de cualquiera de los miembros del mismo núcleo familiar.
b) **Construcción de Vivienda colectiva en terreno propio.-** Es el proyecto que se desarrolla en un terreno de propiedad de un grupo de personas, en el que se construirá una vivienda para cada una de ellas.
c) **Construcción de Vivienda nueva con adquisición de terreno.-** Es el proyecto a desarrollarse en un terreno por adquirirse y en el que se construirá una o varias unidades de vivienda.
d) **Mejoramiento o Reposición de vivienda.-** Es el proyecto en el que se ejecutarán exclusivamente las obras que se describen a continuación, en el siguiente orden de prioridad:

- Estabilidad estructural: elementos estructurales, cambio de cubierta, muros portantes;
- Instalaciones: hidrosanitarias y eléctricas, unidad sanitaria;
- Mejoramiento de habitabilidad de la vivienda: acabados y revestimientos de pisos, mamposterías (revocados o enlucidos, pintura interior, exterior) y tumbados;
- Seguridad: reparación o reposición de puertas y ventanas;
- Ampliaciones o división de ambientes;
- Mesón y las instalaciones eléctricas necesarias para el funcionamiento de la cocina de inducción, según las especificaciones del Ministerio de Electricidad y Energías Renovables MEER.

2. **Proyecto Integral de Vivienda.-** Es un proyecto desarrollado por un grupo de familias organizadas y localizadas en un mismo sector, barrio o cooperativa (ámbito urbano) o sector geográfico (ámbito rural), que consiste en la implementación de los diferentes tipos de intervención descritos en el Numeral 1 del artículo 18, bajo una visión conjunta, que contribuya a mejorar las condiciones de hábitat y vivienda, que fortalezcan la cohesión social y fomenten la construcción organizada y estratégica de la ciudad.

CAPÍTULO III
NORMAS QUE APLICAN PARA EL SISTEMA DE INCENTIVOS DE VIVIENDA

Artículo 19.- DE LOS REQUISITOS Y DOCUMENTOS HABILITANTES PARA LA POSTULACIÓN.- Los postulantes a los diferentes tipos de bono, que aspiren acceder a una vivienda dentro de los Proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social o de los Proyectos del Programa de producción social de vivienda calificados por el MIDUVI, deberán cumplir con los requisitos y documentos habilitantes detallados en el presente Reglamento y acogerse a los procesos establecidos en el instructivo operativo.

Artículo 20.- COMPONENTES DEL FINANCIAMIENTO.-

a) **Aporte mínimo.-** Los aspirantes deberán comprometer el aporte mínimo establecido en el artículo 5 del presente Reglamento. El 100% de este aporte deberá constituirse antes de la postulación, el mismo que será depositado en una cuenta abierta y bloqueada en una Institución Financiera regulada por la Superintendencia de Bancos o la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria; en el caso de la región amazónica el aporte podrá ser de hasta el 100% a través de materiales de construcción previo análisis realizado por el MIDUVI, a excepción de las postulaciones al bono inmobiliario-adquisición de vivienda. En el caso de que el postulante al bono inmobiliario-adquisición de vivienda haya entregado al promotor el valor correspondiente al ahorro mínimo, este certificará la entrega del mismo.
b) **Bono según su tipo.**
c) **Crédito o aporte adicional.-** Para completar el financiamiento de la vivienda, se podrá obtener un crédito en cualquier institución financiera regulada por la Superintendencia de Bancos o la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. El crédito podrá ser reemplazado con aporte adicional avalado de la misma manera que el aporte mínimo.

Para los Proyectos de Producción Social de Vivienda, los montos mínimos de crédito o aporte adicional o modalidad del mismo, estarán establecidos en el instructivo correspondiente, mismo que no será obligatorio para los postulantes de Manuela Espejo, emergencia, migrantes, amazónicos del ámbito rural, refugiados, y miembros de comunas que no posean terrenos privados.

Artículo 21.- DEL PAGO DEL BONO.- El pago se podrá realizar a través de tres mecanismos:

a) Entrega de bonos de vivienda a través de Instituciones Financieras previo a la firma del convenio con el MIDUVI.
b) Pago a través del endoso del bono.
c) Contratación de obras con recursos del bono.

De la entrega de bonos de vivienda a través de Instituciones Financieras previo a la firma del convenio con el MIDUVI: los proyectos que cuenten con la calificación del MIDUVI como proyecto de vivienda de interés social, podrán beneficiarse del pago de la totalidad de los bonos del proyecto, previo a la firma de un convenio entre el MIDUVI y las Instituciones Financieras y la entrega de la garantía por el valor total de los bonos entregados de acuerdo a lo dispuesto en el presente reglamento.

De la justificación: las Instituciones Financieras deberán justificar los recursos a través de los instrumentos establecidos en los literales b) o c) del Artículo 48 del presente Reglamento, dentro del tiempo de vida del proyecto.

Si hay incumplimiento del convenio por parte de la IFI, los bonos entregados y no justificados deberán ser inmediatamente restituidos al MIDUVI, con los intereses calculados a la tasa legal vigente establecida por el Banco Central, desde la fecha de su desembolso hasta su cancelación total.

El beneficiario del Bono Inmobiliario - Adquisición de Vivienda, podrá cambiar de proyecto siempre y cuando sea por otro del mismo Promotor Inmobiliario, previa autorización del MIDUVI, sea antes o después del pago, y este cambio se regularizará aplicando el doble endoso en el bono.

En casos excepcionales, como incumplimiento de entrega de la vivienda o bajo la notificación de promotor incumplido por parte del MIDUVI; se aceptará el cambio a otro proyecto de vivienda de un Promotor Inmobiliario diferente, previa autorización del MIDUVI, y se regularizará aplicando el doble endoso en el bono.

En ambos casos, el bono podrá utilizarse para el pago de otra vivienda que cumpla con las mismas condiciones de la primera.

Del pago a través del endoso del bono.- El beneficiario deberá entregar el documento físico endosado para dar paso al proceso de pago.

Sobre el plazo para el pago del Bono se debe considerar lo siguiente:

a) La solicitud de pago del Bono debe ser presentada en los primeros 120 días calendario contados a partir de la fecha de emisión del Bono. De no presentar la solicitud de pago dentro de este período, se podrá solicitar la ampliación de plazo.
b) Se podrá ampliar el plazo para el pago del bono hasta un máximo de 60 días con causa justificada y previa solicitud al MIDUVI, caso contrario se procederá a su anulación.

Son documentos habilitantes para el pago del bono:

a) Solicitud de pago dirigida al MIDUVI;
b) Bono endosado por el beneficiario;
c) Certificación bancaria de la cuenta activa del solicitante del pago;
d) Certificado de garantía por el valor del bono y del aporte mínimo (solo para adquisición de vivienda no se considera el valor del aporte mínimo); o acta de entrega recepción de la vivienda o Escritura Pública.

De la contratación de obras con recursos del bono.-

El beneficiario deberá autorizar al MIDUVI, el uso de los recursos del bono, aporte mínimo y aporte adicional, a fin de llevar a cabo los procesos para la contratación de obras que se sujetarán a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública vigente.

Artículo 22.- DEL SEGUIMIENTO DE EJECUCIÓN.- El MIDUVI hará el seguimiento a la ejecución de obras con base al cronograma de obra de cada proyecto, conforme a lo establecido en el Reglamento e instructivos para la calificación y gestión de proyectos de viviendas de interés social.

Artículo 23.- DE LA ENTREGA.- En los proyectos de vivienda de interés social, previa a la ocupación de la vivienda se deberá formalizar la entrega, mediante la firma del acta de entrega-recepción de la vivienda entre el beneficiario y el promotor y con la supervisión por parte del MIDUVI de que la vivienda se entrega en las condiciones comprometidas. Además, deberá suscribir el acta de buen uso de la vivienda.

Artículo 24.- DEL SEGUIMIENTO EX-POST.- El MIDUVI realizará el seguimiento ex-post a partir de la firma del acta entrega-recepción de la vivienda, y se evaluará:

a) La ocupación efectiva de la vivienda y el aprovechamiento adecuado de los espacios;
b) El mantenimiento y conservación del estado de la vivienda;
c) El mejoramiento en la calidad de vida;
d) Cumplimiento de la obtención de la declaratoria de propiedad horizontal e inscripción de la escritura de compra-venta en el Registro de la Propiedad, de ser el caso.
e) Certificado de la sociedad fiduciaria.

Artículo 25.- DEL BONO DE TITULACIÓN.- Los postulantes al Bono de Titulación deberán cumplir con los requisitos y documentos habilitantes detallados en el en el Artículo 7 y 8, Capítulo I, Título II del presente Reglamento. En caso de que el postulante al bono de vivienda en cualquiera de sus modalidades requiera adicionalmente el Bono de Titulación, se aplicarán los requisitos y documentos habilitantes para dichas modalidades, a excepción del bono de adquisición de vivienda.

En caso de que se genere valores adicionales al del bono de titulación, estos deberán ser asumidos por el beneficiario.

El proceso concluye con la suscripción del acta de entrega-recepción entre el ejecutor y el beneficiario de las escrituras públicas, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Artículo 26.- DEL BONO DE LA VIVIENDA PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD "MANUELA ESPEJO".- Los postulantes al Bono Manuela Espejo deberán cumplir con los requisitos y documentos habilitantes detallados en el en el Artículo 7 y 8, Capítulo I, Título II del presente Reglamento.

Adicionalmente, los beneficiarios que cumplan con los requisitos y califiquen a un bono "Manuela Espejo" para Construcción de vivienda nueva con adquisición de terreno, podrán adquirir una vivienda en los proyectos inmobiliarios de interés social calificados por el MIDUVI;

para lo cual deberán cumplir con el aporte adicional que cubra la diferencia entre el valor del bono y el valor de la vivienda.

Si una persona miembro de un núcleo familiar que ha sido beneficiario de un bono para la vivienda, por circunstancias naturales o antrópicas toma la condición de persona con discapacidad, podrá beneficiarse del incentivo complementario destinado para la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico.

Los componentes del financiamiento son:

- **Aporte mínimo.-** Los aspirantes deberán comprometer el aporte mínimo con carácter obligatorio establecido en el Artículo 5 del presente Reglamento. En el caso de que el aspirante o su núcleo familiar no puedan realizar el aporte mínimo, el MIDUVI realizará un análisis y emitirá un informe, en caso de ser favorable, se otorgará el valor del bono según la modalidad a la que postulo.
- **Bono según su tipo.**
- **Crédito o aporte adicional.**

Incentivos complementarios.- En el caso de que en el núcleo familiar exista más de una persona con discapacidad, se otorgará a más del valor del Bono de vivienda, el valor de USD 1.200 por cada persona con discapacidad, que estará destinado para accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico.

En caso que la vivienda requiera obras de saneamiento, se entregará un valor adicional de USD 270.

Artículo 27.- DEL BONO DE EMERGENCIA.- Los postulantes al Bono de Emergencia o al Bono de Emergencia por Razones Humanitarias, deberán cumplir con los requisitos y documentos habilitantes detallados en el Artículo 7 y 8, Capítulo I, Título II del presente Reglamento.

Adicionalmente los beneficiarios que cumplan con los requisitos y califiquen a un bono de Emergencia para Construcción de vivienda nueva con adquisición de terreno (Reasentamiento), podrán adquirir una vivienda en los proyectos inmobiliarios de interés social calificados por el MIDUVI, para lo cual deberán cumplir con el aporte adicional que cubra la diferencia entre el valor el bono y el valor de la vivienda.

En el caso del bono de emergencia, la identificación del grupo poblacional será efectuada por la Entidad Pública Competente.

En el caso del bono de emergencia por razones humanitarias, la identificación de la demanda la realiza la Presidencia de la República u otras carteras de estado que de manera motivada justifiquen dicho requerimiento.

Los componentes del financiamiento son:

- **Bono según su tipo.**

- **Crédito o aporte adicional.-** En el caso de que el aspirante al Bono de Emergencia en la modalidad de construcción de vivienda nueva con adquisición de terreno (Reasentamiento), o su núcleo familiar no puedan cumplir con el valor del aporte mínimo previsto en el Artículo 5 del presente Reglamento al momento de postular, el MIDUVI aplicará la figura del copago y se otorgará el valor máximo del bono establecido para esta modalidad.

- **Del Copago.-** Este valor será depositado en una cuenta abierta por el MIDUVI para dicho efecto en una institución financiera regulada por la Superintendencia de Bancos o la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. Los valores cancelados por concepto de copago no serán sujetos a devolución y podrán presentarse de dos formas:

  Para aquellos que son receptores del Bono de Desarrollo Humano (BDH) se les descontará directamente el valor de USD 15,00 mensuales durante 60 meses hasta completar el valor del aporte mínimo.

  Para aquellos que no son receptores del Bono de Desarrollo Humano, deberán depositar el monto total, o el valor de USD 15,00 mensuales durante 60 meses hasta completar el valor del aporte mínimo.

TÍTULO III
DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I
DE LA PRECALIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS

Artículo 28.- DEL PROMOTOR Y/O DEL CONSTRUCTOR INMOBILIARIO.- Los requisitos para ser calificado como promotor y/o constructor inmobiliario son los siguientes:

a) Persona natural o jurídica con plena capacidad legal para contratar.
b) Estar habilitado por el SRI para generar, presentar y/o construir proyectos inmobiliarios.

Artículo 29.- RESPONSABILIDADES DEL PROMOTOR Y/O CONSTRUCTOR INMOBILIARIO.-

a) Proporcionar al MIDUVI información veraz, completa, confiable y actualizada tanto del promotor, del constructor y de los proyectos inmobiliarios que serán calificados como de Vivienda de interés social;
b) Obtener los permisos y licencias necesarios ante el Gobierno Autónomo Descentralizado que corresponda, en cumplimiento de la normativa vigente para el efecto;
c) Cumplir en caso de requerirlo, con el procedimiento para la calificación del crédito ante cualquier Institución Financiera Pública o Privada, regulada por la Superintendencia de Bancos o la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria;
d) Construir las viviendas cumpliendo las especificaciones técnicas y comercializarlas con los beneficiarios del SIV, conforme a las disposiciones del informe de calificación de proyectos, reglamentos e instructivos;
e) Recibir los recursos del Bono y el aporte mínimo del beneficiario, previa entrega de las garantías establecidas en el presente Reglamento.
f) Mantener vigentes las garantías, cuyos costos deberán ser asumidos por el Promotor Inmobiliario.

Artículo 30.- DE LA PRECALIFICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PROYECTOS.- Para la precalificación y registro del proyecto, el promotor deberá entregar la siguiente documentación:

a) Ficha única de precalificación en formato MIDUVI;
b) Plan masa del proyecto;
c) Levantamiento topográfico y estudio de suelos;
d) Experiencia del promotor con certificados de proyectos similares al propuesto (mínimo un certificado), en el caso de empresas nuevas pueden presentar la experiencia de los socios, accionistas o gerentes;
e) Copia de la escritura del inmueble donde se desarrollará el proyecto;
f) Línea de fábrica o su equivalente;
g) Estudio de mercado sobre la demanda potencial de vivienda elaborado por una persona natural o jurídica con experiencia en el ámbito.

Para proyectos que cuentan con financiamiento de las IFIs, serán estas entidades las que califiquen la factibilidad financiera.

Artículo 31.- DEL PROCEDIMIENTO PARA LA PRECALIFICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PROYECTOS.- El procedimiento tendrá los siguientes pasos:

a) Entrega de los documentos habilitantes;
b) Verificación, análisis y validación;
c) Evaluación técnica y comercial del proyecto;
d) Emisión de informe;
e) Precalificación y registro del proyecto.

El promotor, mediante una solicitud dirigida al MIDUVI en la oficina Provincial respectiva, presentará los documentos habilitantes señalados en el Artículo 30 del presente Reglamento conforme a los formatos y especificaciones contemplados en el instructivo correspondiente.

El MIDUVI, en el término de 10 días a partir de la entrega formal y completa de la documentación, verificará los documentos presentados, analizará la propuesta del anteproyecto o proyecto según sea el caso mediante una inspección in situ, validará el cumplimiento de los índices de ocupación, uso de suelo; y, las condiciones y especificaciones técnicas previstas en este Reglamento.

En el caso que la información proporcionada incumpla las disposiciones previstas en el presente Reglamento, el MIDUVI notificará las observaciones y/o recomendaciones, concediéndole un término no mayor a 10 días desde su notificación, para que el promotor cumpla las mismas y continúe el proceso previsto en el inciso anterior. Únicamente cuando las características particulares del proyecto lo justifiquen, se requerirá información o documentación adicional a lo señalado en este Reglamento, para lo cual se otorgará un término no mayor a 5 días a partir de la notificación.

Los entregables que el MIDUVI deberá generar este proceso son:

a) Informe de verificación, análisis y validación;

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

b) Copia de los documentos habilitantes entregados por el Promotor Inmobiliario para la pre-calificación.

Artículo 32.- DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA Y COMERCIAL.- El MIDUVI en coordinación con la Empresa Pública de Vivienda, en el término de 15 días, con base a los entregables establecidos en el artículo anterior del presente Reglamento, realizará la evaluación técnica y comercial del proyecto.

De ser el caso, el MIDUVI podrá emitir observaciones y/o recomendaciones a los entregables, concediendo un término no mayor a 10 días desde su notificación para que se cumplan las mismas.

El entregable que deberá generar este proceso es el Informe técnico – comercial del proyecto.

Artículo 33.- DE LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE PRECALIFICACIÓN Y REGISTRO DEL PROYECTO.- El MIDUVI a través de la Subsecretaría de Vivienda con base en el Informe Técnico – Comercial, emitirá el certificado de precalificación del anteproyecto o proyecto inmobiliario de vivienda de interés social, según sea el caso.

Una vez emitido el certificado, el MIDUVI procederá a su registro en el sistema informático y comunicará a través de medios verificables al Promotor Inmobiliario.

En el caso que el anteproyecto o proyecto, según sea el caso, no sea precalificado, se le notificará al promotor sobre este particular, sin perjuicio que pueda replantear su petición tomando en consideración las causales por las que pudo ser negada.

Artículo 34.- DE LOS DOCUMENTOS HABILITANTES PARA LA CALIFICACIÓN DEL PROYECTO.- Para obtener la calificación, el Promotor Inmobiliario deberá entregar en la Dirección Provincial donde se desarrollará el proyecto inmobiliario la siguiente documentación:

1. Ficha única de calificación en el formato MIDUVI;
2. Memoria descriptiva del proyecto;
3. Planos definitivos del proyecto urbano-arquitectónico o arquitectónico, según sea el caso, y de ingeniería aprobados por el Municipio correspondiente, o su equivalente;
4. Experiencia del constructor con certificados de proyectos similares al propuesto (al menos 60% de monto del proyecto propuesto);
5. Renders generales del proyecto y de las tipologías de viviendas propuestas;
6. Especificaciones técnicas y presupuesto del proyecto;
7. Cronograma de obra valorado;
8. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado, que demuestre que el inmueble se encuentre libre de hipotecas y de gravámenes.

En el caso que el proyecto requiera crédito del Banco del Estado a través de banca de primer piso, el promotor deberá presentar adicionalmente la siguiente documentación:

1. Avalúo de los bienes ofertados en garantía, emitidos por un perito calificado por la Superintendencia de Bancos y designado por el Banco del Estado;
2. Estructura financiera y comercial del proyecto;

3. Permiso de construcción o su equivalente. En el caso que no cuente con este documento en el momento de la calificación, el mismo deberá ser entregado directamente al Banco del Estado.

En el caso de que el proyecto se encuentre a nivel de estudios definitivos, podrá directamente acceder al trámite de calificación del mismo, sin embargo, en esta etapa deberá adicionalmente, presentar los documentos que se requieren en la precalificación los mismos que se detallan a continuación:

1. Levantamiento topográfico y estudio de suelos;
2. Experiencia del promotor con certificados de proyectos similares al propuesto (mínimo 1 certificado), en el caso de empresas nuevas pueden presentar la experiencia de los socios, accionistas o gerentes;
3. Copia de la escritura del inmueble, donde se desarrollará el proyecto;
4. Línea de fábrica o su equivalente;
5. Estudio de mercado sobre la demanda potencial de vivienda, elaborado por una persona natural o jurídica, con experiencia en el ámbito.

Artículo 35.- DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN.- Este procedimiento tendrá los siguientes pasos:

1. Entrega de los documentos habilitantes
2. Verificación, análisis y validación
3. Análisis de viabilidad del proyecto y su validación de ser el caso
4. Calificación y registro del proyecto

El MIDUVI en 10 días verificará el cumplimiento de la entrega de los documentos solicitados en el Artículo 34, y revisará la información técnica proporcionada en esta etapa, misma que deberá tener concordancia con la información presentada para la precalificación.

Los entregables que el MIDUVI deberá generar en este proceso son:

1. Informe de verificación técnica
2. Copia de los documentos habilitantes entregados por el Promotor Inmobiliario para la calificación.

Artículo 36.- DEL ANÁLISIS DE VIABILIDAD DEL PROYECTO Y SU VALIDACIÓN.- El MIDUVI en coordinación con la Empresa Pública de Vivienda, en el término de 15 días, con base a los entregables establecidos en el artículo anterior del presente Reglamento, realizará la evaluación técnica del proyecto, como también el requerimiento de concesión de los bonos planteados y previstos para el proyecto.

De ser el caso, el MIDUVI podrá emitir observaciones a los entregables y exponer sus recomendaciones, concediendo un término no mayor a 10 días desde su notificación, para que se cumplan las mismas.

En el caso que el proyecto requiera de crédito del Banco del Estado a través de banca de primer piso, el MIDUVI elaborará un informe sobre su viabilidad financiera - comercial, el mismo que será remitido al Gerente(a) del Banco en mención.

Para los proyectos que sean financiados por otras IFIs a través de la Banca de segundo piso, el MIDUVI elaborará un informe sobre su viabilidad técnica y se emitirá la calificación.

Los entregables que el MIDUVI deberá generar en este proceso son:

a) Informe de viabilidad técnica y calificación del proyecto;
b) Informe de viabilidad financiera – comercial, de ser el caso.

Artículo 37.- DE LA CALIFICACIÓN Y REGISTRO DEL PROYECTO.- El MIDUVI a través de la Subsecretaría de Vivienda en un término de 4 días, y con base en los Informes de Viabilidad Técnica y Calificación; y, Financiero – Comercial de ser el caso, calificará al proyecto como "Proyecto Inmobiliario de Vivienda de interés social" y emitirá el certificado correspondiente, el mismo que habilitará al promotor para:

a) Recibir los bonos de la vivienda;
b) Presentar ante cualquier institución financiera pública o privada con el fin de optar por un crédito para su desarrollo.

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

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

El constructor o promotor no podrá, valiéndose de ese certificado, realizar el cobro o recaudación de anticipos de ningún tipo de potenciales beneficiarios del bono inmobiliario.
Una vez emitido el certificado, el MIDUVI procederá con el registro del proyecto calificado en el sistema informático y comunicará a través de medios verificables al Promotor Inmobiliario y a la Institución Financiera Pública de ser el caso.

La vigencia de la calificación del proyecto de vivienda de interés social estará sujeta al tiempo de vida del proyecto.

Artículo 38.- DE LA INFORMACION CONTENIDA EN EL CERTIFICADO DE CALIFICACIÓN.- La referida certificación contendrá la siguiente información:

- Número de Registro Asignado (NRA)
- Nombre del proyecto
- Provincia
- Cantón
- Parroquia
- Sector
- Dirección
- Nombre del promotor
- Número total de viviendas a desarrollarse en el proyecto
- Número de viviendas de interés social por tipología a desarrollarse en el proyecto

Artículo 39.- DE LAS FUNCIONES DEL TÉCNICO DESIGNADO.- Para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento, el MIDUVI designará a un técnico para la revisión del proyecto, quien cumplirá las siguientes funciones y atribuciones:

1. Verificar que el promotor presente toda la documentación solicitada, según lo establecido en este Reglamento;
2. Realizar una visita de inspección in situ, para verificar las condiciones y factibilidad del proyecto, tanto en la etapa de precalificación o calificación del proyecto;
3. Verificar que el proyecto cumpla con los índices de ocupación y uso del suelo establecidos por el GAD correspondiente y condiciones y especificaciones técnicas establecidas por el MIDUVI;
4. Solicitar información adicional, de ser el caso;
5. Emitir motivadamente el informe de verificación, análisis y validación en la fase de precalificación y el Informe de verificación técnica en la fase de calificación, mismos que deberán contar con el aval de la autoridad competente del MIDUVI.

Artículo 40.- FUNCIONES DE LA COORDINACIÓN ZONAL Y LA DIRECCIÓN PROVINCIAL.- La Coordinación Zonal conjuntamente con la Dirección Provincial correspondiente, deberán cumplir con la siguiente función:

Validar conjuntamente los informes emitidos por el técnico designado y remitirlos a la Subsecretaría de Vivienda, para que continúe con los trámites pertinentes para la emisión del certificado de Precalificación o Calificación del proyecto.

Artículo 41.- FUNCIONES DE LA GERENCIA DE PROYECTOS DE VIVIENDA URBANA Y LA EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA.- La Gerencia de Vivienda Urbana en coordinación con la Empresa Pública de Vivienda, cumplirán las siguientes funciones:

- Analizar los informes remitidos por los órganos competentes del MIDUVI más toda la información presentada por el Promotor Inmobiliario.
- En virtud del análisis e información adicional previstos en los incisos precedentes, emitirán motivadamente un informe técnico - comercial en la fase de precalificación; y, un Informe de viabilidad técnica del proyecto y de viabilidad financiera – comercial de ser el caso, en la fase de calificación.
- Brindar asesoría técnica, financiera y/o comercial para la formulación del proyecto definitivo.

Artículo 42.- DE LOS INFORMES.- Los informes podrán establecer un criterio positivo o negativo, y deberán ser debidamente motivados y considerar lo establecido en el presente Reglamento; su falta de motivación, a más de las consecuencias jurídicas que correspondan, dará lugar a las acciones disciplinarias que legalmente sean aplicables.

Artículo 43.- DE LA ADMINISTRACIÓN Y ARCHIVO DE LA INFORMACIÓN.- Será responsabilidad de cada uno de los órganos competentes del MIDUVI, la administración y archivo de toda la información o documentación recibida de los proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social.

La Subsecretaría de Vivienda, a través de la Gerencia de Vivienda Urbana, dispondrá de una copia del archivo y el registro de proyectos de vivienda de interés social.

Artículo 44.- DE LOS CAMBIOS Y ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO.- En el caso que el proyecto inmobiliario de vivienda de interés social cambie por motivos debidamente justificados, el promotor deberá presentar al MIDUVI un informe motivado de las causas y efectos, con la finalidad de analizar el mismo y, si corresponde, actualizar el proyecto en el sistema informático.

Artículo 45.- DE LAS CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR LOS PROYECTOS.-

- Que se encuentre en zonas donde el GAD Municipal pueda conceder el permiso de construcción o su equivalente.
- Estar libre de cualquier gravamen o limitación al dominio que le afecte, salvo el caso que el proyecto se encuentre en ejecución y el MIDUVI autorice su calificación.
- Que el tendido de servicios de energía eléctrica de baja tensión será soterrado;
- Estar ubicado en sectores que dispongan de servicios de abastecimiento de agua para el consumo humano y un sistema de evacuación de aguas servidas; caso contrario, se deberá considerar la implementación de sistemas alternativos, eficientes, no contaminantes y acordes con las particularidades de la zona.
- Que el diseño y construcción de las viviendas se rijan a las Normas Técnicas Nacionales.
- Que el entorno urbano y las viviendas que vayan a ser habitadas por personas con discapacidad cumplan con las normas vigentes de accesibilidad al medio físico aprobadas por el Servicio Ecuatoriano de Normalización (INEN).

Adicionalmente, las viviendas de los Proyectos Inmobiliario deberán cumplir lo siguiente:

- Que en los proyectos cuyas viviendas tengan un precio de venta de hasta USD 35.000, cuenten al menos con: 2 dormitorios (en los que quepan camas de tamaño estandarizado), un espacio para cocinar, un baño con sus piezas sanitarias y áreas de estar;
- Que en los proyectos cuyas viviendas tengan un precio de venta desde USD 35.001 hasta USD 40.000, cuenten al menos con: 3 dormitorios (en los que quepan camas de tamaño estandarizado), un espacio para cocinar, un baño con sus piezas sanitarias y áreas de estar;
- La vivienda interiormente deberá contar con recubrimientos de piso (tapizón, porcelanato, cerámica, vinil o similares).

Quedan exceptuadas de estas condiciones y especificaciones técnicas las viviendas declaradas patrimoniales.

TÍTULO IV
DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I
DE LAS GARANTÍAS

Artículo 46.- En los proyectos que cuenten con financiamiento de la Banca Pública, la garantía entregada por el Promotor Inmobiliario para el crédito, deberá cubrir adicionalmente los valores que el Banco desembolse por concepto de bono inmobiliario, aplica para los mecanismos establecidos en el Articulo 21, Literales a y b del presente Reglamento.

Para el caso del pago con Bono endosado a través del MIDUVI, el Promotor Inmobiliario deberá entregar una garantía bancaria o póliza de seguro de instituciones reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, o por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, por la totalidad del bono entregado, y, en el caso de proyectos de producción social de vivienda, dicho monto más el aporte mínimo del beneficiario. Las garantías generadas deberán reunir las condiciones de ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato.

En el caso de los proyectos financiados a través de la Banca Pública, para el pago de Bono endosado al Promotor Inmobiliario, la garantía exigida podría ser la misma que fue entregada a la entidad financiera para el crédito, .

El MIDUVI aceptará las garantías contempladas en el Artículo 73 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

El MIDUVI no aceptará garantías emitidas por Instituciones Financieras que estén respaldadas con los terrenos en donde se construye la vivienda financiada con el Bono, a excepción de los proyectos financiados por una Institución Financiera Pública.

No se aceptarán garantías de las entidades que se hallen incursas en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Inactivas;
b) En proceso de disolución, o liquidación por la Superintendencia de Bancos y Seguros o por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria;
c) Las que consten como incumplidas en el SERCOP.

Si se garantiza a varios Bonos, se adjuntarán los nombres de los postulantes calificados o beneficiarios con el respectivo código del Bono, cuando sea el caso.

La custodia y administración de las garantías será de responsabilidad de la unidad financiera correspondiente del MIDUVI.

Artículo 47.- DE LA EMISIÓN DE GARANTÍAS.- Las garantías deberán expresar al menos las siguientes condiciones generales:

a) Tipo de garantía;
b) Beneficiario de la garantía: el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (provincia que corresponda);
c) Vigencia: será hasta la entrega de los documentos establecidos para la devolución de la garantía;
d) Suma o monto asegurado;
e) Nombre del afianzado que solicitó la emisión;
f) Lugar y la fecha de emisión.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

La garantía deberá ser suscrita por la entidad emisora y el afianzado.

Artículo 48.- DE LA DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA.- El MIDUVI devolverá la garantía contra la presentación de los siguientes documentos:

a) Solicitud de devolución de garantía suscrita por quien contrató;
b) Copia simple de la escritura de compra-venta a nombre del beneficiario del bono, en la cual debe constar la prohibición de enajenación y el cofinanciamiento del MIDUVI especificando solamente el valor del bono, en caso de adquisición de vivienda; o,
c) Acta entrega-recepción de la vivienda.

De forma excepcional se presentará los siguientes documentos:

a) Comprobante de devolución del valor del Bono al MIDUVI, en el caso de desistimiento antes de la recepción de la vivienda por parte del beneficiario;
b) Acta de verificación bipartita del estado y ocupación de la vivienda, firmada por el MIDUVI y el Promotor Inmobiliario, en el caso de que el beneficiario habiendo recibido la vivienda, no firmara en un plazo máximo de 6 meses la Escritura de Compra-venta o el documento de recepción formal de la vivienda;
c) Acta de verificación tripartita del estado y ocupación de la vivienda, firmada por el MIDUVI, el beneficiario y el Promotor Inmobiliario, en el caso que el beneficiario resida en la vivienda y se retrasen los trámites de formalización.

TÍTULO V
PROHIBICIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I
DE LAS NORMAS GENERALES DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 49.- Ámbito de aplicación.- El presente Acuerdo Ministerial, aplicará a quienes sean beneficiarios de Programas de Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; inclusive los beneficiarios del bono de la vivienda a nivel nacional, en sus distintas modalidades y categorías, que no han cumplido con las obligaciones establecidas en la normativa expedida por el MIDUVI, que reglamenta el Sistema de Incentivos, el COPAGO y el bono de emergencia, que se encuentran sujetas a sanciones administrativas, civiles y penales.

Artículo 50.- Del objetivo del procedimiento.- El objetivo de implementar un procedimiento para la devolución del bono de vivienda y reversión de la vivienda, es identificar y sancionar a aquellos beneficiarios del bono de la vivienda o a los miembros de su grupo familiar, en cualquiera de sus categorías y en la modalidad de reasentamiento, que incumplan con las obligaciones establecidas en la normativa legal aplicable del MIDUVI y aquellas comprendidas en otros cuerpos legales, controlando de esta forma el buen uso de los recursos públicos, otorgados por el Estado a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; además de controlar la perpetración de actos ilícitos en bienes del Estado, garantizando de esta forma la seguridad de todos los habitantes.

Artículo 51.- Definiciones.- Cuando en el presente Acuerdo o en los documentos jurídicos y operativos relacionados, se mencionen o utilicen las siguientes abreviaturas o términos, se entenderá lo siguiente:

1. Beneficiarios del Bono.- Se considerarán beneficiarios del Bono de Vivienda, aquellas personas que fueron calificadas como aptos por el MIDUVI, a quienes se les otorgó un bono y suscribieron un acta de entrega recepción con el MIDUVI, en la cual reconocen las obligaciones y condiciones con los cuales se les otorgó el Bono.

2. Bono.- Es el subsidio directo, con carácter no reembolsable, otorgado por el Estado Ecuatoriano a favor de un beneficiario calificado por el MIDUVI, para vivienda urbana, rural, urbano marginal o reasentamientos, mismo que constituye título ejecutivo.

3. Postulantes.- Personas naturales, interesadas en beneficiarse del Sistema de Incentivos de vivienda y que hayan presentado en las Direcciones Provinciales del MIDUVI, el expediente con la documentación que establece el Reglamento correspondiente.

4. Supervisores.- Personal calificado como promotores o gestores sociales, designados por la Dirección Provincial o la Gerencia de Gestión Social, para realizar visitas e inspecciones en los planes y proyectos habitacionales.

5. **Uso** adecuado de la vivienda.- Se entiende como uso adecuado de la vivienda, la utilización para fines habitacionales única y exclusivamente por parte del beneficiario y/o su núcleo familiar, que consten en la postulación.

Se considera como uso inadecuado; el abandono, alquiler, préstamo o venta de la vivienda, cesión de derechos, por un período de cinco (5) años, a partir de la suscripción del contrato de compra venta o adjudicación de la vivienda tal como se establece en los Reglamentos que regulan el otorgamiento de bonos en cualquiera de sus modalidades, con excepción de los bonos de emergencia para los cuales se contempla un período de diez (10) años, de igual forma constituyen usos inadecuados: la venta de bebidas alcohólicas, el almacenamiento distribución, comercialización 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.

CAPÍTULO II
DEL INCUMPLIMIENTO DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 52.- La Gerencia de Gestión Social y las Direcciones Provinciales o los funcionarios que se designen, ejercerán la supervisión del cumplimiento de la normativa vigente del MIDUVI a nivel nacional, en forma aleatoria y aplicable al seguimiento y control de las etapas posteriores al otorgamiento del Bono, en cualquiera de sus categorías.

Artículo 53.- Obligaciones de los supervisores: Los supervisores deberán:

a) Verificar y controlar en las etapas posteriores al otorgamiento del bono, el cumplimiento de los reglamentos e instructivos vigentes, por parte de los beneficiarios en cualquiera de sus categorías.
b) Mantener actualizada la información de las gestiones realizadas.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

c) Preparar los informes necesarios y requeridos para el cumplimiento de este Acuerdo Ministerial.
d) Aplicar las sanciones correspondientes de acuerdo a lo que establece el Reglamento e instructivos vigentes y a este Acuerdo Ministerial.

Artículo 54.- Las Direcciones Provinciales y la Gerencia de Gestión Social o los funcionarios que se designen, previo al análisis, coordinación y planificación respectiva, realizarán supervisiones en:

1. Vivienda no habitada, o mal utilizada en proyectos de reasentamiento
2. Vivienda habitada por terceros en proyectos de reasentamiento
3. Vivienda invadida en proyectos de reasentamiento
4. Vivienda vendida en proyectos de reasentamiento
5. Vivienda no habitada o mal uso de la vivienda en los programas rural, urbano, urbano marginal, fiscal, Manuela Espejo y Socio Vivienda.
6. Vivienda mal utilizada con fines destinados para venta de bebidas alcohólicas, y el tráfico de ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas.

CAPÍTULO III
DE LA VIVIENDA NO HABITADA O MAL UTILIZADA EN PROYECTOS DE REASENTAMIENTO

Artículo 55.- **En el caso de comprobarse** que la vivienda entregada, no está siendo habitada por el beneficiario o miembros de su núcleo familiar *(quienes deben constar en el expediente de postulación),* no han dado buen uso a la vivienda o se han perpetrado actos en contra de las buenas costumbres, el buen vivir o la ley; o no han cumplido con las obligaciones constantes en los documentos suscritos con el MIDUVI, se procederá de la siguiente manera:

Beneficiario con bono emitido:

1. Se entregará una sola notificación en persona al beneficiario en la vivienda, misma que contendrá detalladamente el incumplimiento incurrido por parte del beneficiario y la sanción aplicable, concediéndole el plazo de diez (10) días exponer por escrito los motivos de su inobservancia.

La referida notificación, dispondrá que el incumplimiento del beneficiario, conllevará a la automática devolución de los valores invertidos- entregados, más los intereses generados a la fecha de la devolución; y, adicionalmente los gastos en los que hubiere incurrido el MIDUVI, quedando el beneficiario impedido de participar en el Sistema de Incentivos de Vivienda.

2. De no encontrarse el beneficiario en su vivienda, la notificación se entregará a cualquier individuo de su familia que se encuentre en el lugar; y, si no hubiere a quien entregarla, se fijará la notificación en la puerta de la vivienda. Para constancia de ésta diligencia, se sentará una razón por escrito, con la presencia de dos testigos (moradores del sector o técnicos de la Dirección Provincial o Gerencia de Gestión Social o el funcionario que se designe), quienes suscribirán la razón, conjuntamente con el notificador.

La notificación contendrá detalladamente el incumplimiento incurrido por parte del beneficiario y la sanción aplicable, concediéndole el plazo de diez (10) días para habitar la vivienda y exponer

por escrito los motivos de su inobservancia. La referida notificación, dispondrá además que el incumplimiento del beneficiario, conllevará a la automática devolución de los valores invertidos-entregados, más los intereses generados a la fecha de la devolución; y, adicionalmente los gastos en los que hubiere incurrido el MIDUVI, quedando el beneficiario impedido de participar en el Sistema de Incentivos de Vivienda.

Beneficiario en proceso de emisión de bono:

1. De encontrarse en la vivienda el beneficiario bastará con una sola notificación, en la que se concederá el plazo de diez (10) días para habitar la vivienda y exponer por escrito los motivos de su inobservancia. Además en dicha notificación debe constar la sanción aplicable, indicándole que cuando la vivienda entregada no sea habitada de forma permanente, por el beneficiario o los miembros de su grupo familiar conforme a lo acordado; el MIDUVI, luego de la investigación del caso y si no justificare razonadamente la falta de ocupación del inmueble, exigirá la devolución del mismo, quedando la vivienda a disposición del MIDUVI para ser entregada a otra familia postulante que cumpla con los parámetros de elegibilidad establecidos en el Reglamento vigente.

2. De no encontrarse el beneficiario en su vivienda, la notificación se entregará a cualquier individuo de su familia que se encuentre en el lugar; y, si no hubiere a quien entregarla, se fijará la notificación en la puerta de la vivienda. Para constancia de ésta diligencia, se sentará una razón por escrito, con la presencia de dos testigos (moradores del sector o técnicos de la Dirección Provincial o Gerencia de Gestión Social o los funcionarios que se designen), quienes suscribirán la razón, conjuntamente con el notificador.

En la notificación constará el plazo de 10 días para habitar la vivienda y exponer por escrito los motivos de su inobservancia, así como la respectiva sanción; indicándole que cuando la vivienda entregada no sea habitada de forma permanente por el beneficiario o los miembros de su grupo familiar, conforme a lo acordado; el MIDUVI, luego de la investigación del caso y si no justificare razonadamente la falta de ocupación del inmueble, exigirá la devolución del mismo, quedando la vivienda a disposición del MIDUVI para ser entregada a otra familia postulante que cumpla con los parámetros de elegibilidad establecidos en el Reglamento vigente.

En caso de que el beneficiario comparezca a la Dirección Provincial luego de la primera notificación, se hará constar por escrito que el beneficiario conoce de su incumplimiento, obligaciones y posibles sanciones; para lo cual firmarán un acta de compromiso de habitar la vivienda de forma inmediata y darle buen uso a la misma, con la premisa de que si vuelve a abandonar la vivienda o se han realizado actos en contra del buen vivir, automáticamente perderá el beneficio; y, el MIDUVI podrá entregar el inmueble a otra familia, que cumpla con los respectivos requisitos; asimismo, se hará constar en el acta, el compromiso sobre el buen uso de la vivienda.

CAPÍTULO IV
DE LA VIVIENDA HABITADA POR TERCEROS EN PROYECTOS DE REASENTAMIENTO

Artículo 56.- Si se comprobare que la vivienda entregada al beneficiario ha sido arrendada, prestada, cedida o vendida se procederá de la siguiente forma:

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

1) Se notificará por escrito al beneficiario que ha perdido el bono de reasentamiento por incumplimiento al reglamento vigente.

En el caso de que se hubiese emitido el bono a favor del beneficiario, está obligado a realizar la devolución de los valores invertidos- entregados, más los intereses generados a la fecha de la devolución; más los gastos en los que hubiere incurrido el MIDUVI;

En el caso de que el beneficiario esté en proceso de emisión del bono se exigirá la devolución del inmueble.

En la notificación además constará el plazo de diez (10) días para exponer por escrito los motivos de su inobservancia y la respectiva sanción, quedando la vivienda a disposición del MIDUVI para ser entregada a otra familia postulante, que cumpla con los parámetros de elegibilidad establecidos en el Reglamento vigente, pudiendo ser postulante la familia que esté ocupando dicha vivienda, siempre y cuando cumpla con los parámetros de elegibilidad establecidos en el Reglamento vigente.

En caso de que la Dirección Provincial o de Gestión Social o el funcionario que se designe, no tenga conocimiento del domicilio del beneficiario para notificaciones, además de la vivienda MIDUVI, la notificación se dejará con las personas que se encuentren habitando la misma, sin perjuicio de las demás formas de notificación estipuladas en este Acuerdo.

2) Las personas que se encuentren habitando la vivienda y no tengan calidad de beneficiarios, sin perjuicio de contar con un título que justifique su ocupación, serán notificados a través de un desahucio, otorgándoles el plazo de un mes para desocupar la vivienda.

Si en este plazo no se cumple la disposición emitida por el MIDUVI, se procederá de conformidad con este Acuerdo Ministerial sobre el incumplimiento y las personas que habitan la vivienda, deberán revertir y/o devolver la vivienda.

La vivienda desocupada estará a disposición de la Dirección Provincial o la Gerencia del Programa de Reasentamientos, en el ámbito de sus competencias, para la entrega a un nuevo beneficiario que cumpla con los requerimientos establecidos en el Reglamento vigente del MIDUVI.

CAPÍTULO V
DE LA VIVIENDA INVADIDA EN PROYECTOS DE REASENTAMIENTOS:

Artículo 57.- Las acciones a seguirse en el caso de viviendas invadidas serán las siguientes:

a) Denuncia del beneficiario dirigida al MIDUVI, adjuntando el acta de asignación de la vivienda. Para el caso de viviendas no habitadas y que han sido invadidas, cualquier persona podrá poner en conocimiento del MIDUVI sobre éste hecho.

b) El MIDUVI en base a las inspecciones realizadas, informará a la autoridad competente sobre las invasiones que se verifiquen en las viviendas otorgadas.

c) El MIDUVI en el plazo de 15 días procederá a:

- Elaborar un informe técnico suscrito por el funcionario delegado de la Dirección Provincial y validado por el Director Provincial en el que se evidencie el nombre del beneficiario, año de emisión del bono, número de bono, modalidad de postulación, además del estado de la vivienda.

Dicho informe con la denuncia respectiva será puesto en conocimiento del Subsecretario de Vivienda.

Artículo 58.- Si el informe no justifica que la familia que ocupa la vivienda es beneficiario del bono de la vivienda o posee un documento que justifique su ocupación, se le notificará por escrito la salida de la misma de manera inmediata. De no cumplirse con este requerimiento, el MIDUVI realizará la denuncia ante la Secretaría de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares.

CAPÍTULO VI
DE LA VIVIENDA VENDIDA EN PROYECTOS DE REASENTAMIENTO

Artículo 59.- Si se comprobare que la vivienda entregada al beneficiario ha sido vendida, se procederá aplicar el siguiente procedimiento.

1. Se notificará por escrito al beneficiario que ha perdido el bono de reasentamiento por incumplimiento al Reglamento vigente; y:

2. En el caso de que se hubiese emitido el bono a favor del beneficiario, está obligado a realizar la devolución de los valores invertidos- entregados, más los intereses generados a la fecha de la devolución; más los gastos en los que hubiere incurrido el MIDUVI;

3. En el caso de que el beneficiario esté en proceso de emisión del bono se exigirá la devolución del inmueble.

Quedando la vivienda a disposición del MIDUVI para ser entregada a otra familia postulante que cumpla con los parámetros de elegibilidad establecidos en el Reglamento vigente, pudiendo ser postulante la familia que esté ocupando dicha vivienda siempre y cuando cumpla con los parámetros de elegibilidad establecidos en el Reglamento vigente.

4. A la familia que actualmente ocupa la vivienda y tiene calidad de beneficiaria, y manifiesta haberla comprado se le concederá un mes de plazo, para que abandone la misma, siempre y cuando la respectiva escritura Pública de compraventa no esté inscrita en el Registro de la Propiedad de la correspondiente circunscripción territorial, de ser el caso y que la propiedad esté inscrita, el MIDUVI procederá con las acciones legales ante las instancias judiciales pertinentes.

5. En caso de que en la escritura del beneficiario no hubiese constado la cláusula de prohibición de enajenar, la Dirección Provincial del MIDUVI será responsable administrativa y civilmente por sus omisiones.

Artículo 60.- La familia que adquirió la vivienda, sin perjuicio de la desocupación a la que está obligado, podrá presentar en las Direcciones Provinciales correspondientes los expedientes de postulación para acceder a un programa o proyecto de vivienda ofrecido por el MIDUVI.

CAPÍTULO VII
DE LA VIVIENDA NO HABITADA O MAL USADA EN PROGRAMAS DE VIVIENDA RURAL, URBANO FISCAL, MANUELA ESPEJO, SOCIO VIVIENDA.

Artículo 61.- Si se comprobare que la vivienda entregada al beneficiario no está siendo habitada, no se le está dando buen uso a la misma, o se han perpetrado actos ilícitos en contra de las buenas costumbres y el buen vivir; se procederá aplicar el siguiente procedimiento:

1. Se hará una primera notificación al beneficiario por escrito, concediéndole el término de diez (10) días para habitar la vivienda y para exponer por escrito los motivos de su inobservancia y la respectiva sanción, anticipándole la devolución del bono de la vivienda más los interés que se generen desde la fecha de pago hasta su devolución;

2. Si no se encuentra a la persona beneficiaria en su vivienda, la notificación se entregará a cualquier individuo de su familia que se encuentre en el lugar; y, si no hubiere a quien entregarla, se fijará la notificación en la puerta de la vivienda. Para constancia de ésta diligencia, se sentará una razón por escrito, con la presencia de dos testigos (moradores del sector o cualquier funcionario del MIDUVI), quienes suscribirán la razón, conjuntamente con el notificador.

   a) La Dirección Provincial enviará el expediente del proceso de devolución del bono de la vivienda a la Coordinación General Jurídica del MIDUVI, quien realizará la respectiva demanda conforme las normas aplicables al caso, contenidas en el Código Civil en contra del beneficiario del bono, misma demanda que será suscrito por la/el señor/a Ministro/a de Desarrollo Urbano y Vivienda conjuntamente con la Coordinación General Jurídica.
   b) Al demandado se lo citará por la prensa, al tenor de lo previsto en el artículo 82 del Código de Procedimiento Civil, en razón de que su individualidad o residencia ha sido imposible determinar; declaración que se efectuará bajo juramento.
   c) El juicio será ejecutivo, tomando en cuenta la existencia de un bono, de actas de entrega recepción suscritas por los beneficiarios y escrituras de compraventa o adjudicación. En caso de existir saldos a favor del beneficiario los mismos serán cancelados durante el proceso.

CAPÍTULO VIII
DE LAS FORMAS DE NOTIFICACIÓN

Artículo 62.- Los funcionarios encargados de las notificaciones, las practicarán por escrito y deberán dejar constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto.

Artículo 63.- En el momento de entregarse la notificación será receptada por cualquier persona que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad. Si nadie pudiera hacerse cargo de la notificación, y la misma se dejase en la puerta de la vivienda se hará constar esta

circunstancia en el expediente, lo cual señalará el día y la hora en que se intentó entregar la notificación. La acreditación o razón de la notificación efectuada se incorporará al expediente.

Artículo 64.- De no encontrarse el beneficiario en su vivienda, la notificación se entregará a cualquier persona que se encuentre en el lugar y, si no hubiere a quien entregarla, se fijará la notificación en la puerta de la vivienda. Para constancia de ésta diligencia, se sentará una razón por escrito, con la presencia de dos testigos (moradores del sector o funcionario del MUDUVI), quienes suscribirán la razón, conjuntamente con el notificador.

Artículo 65.- Para que la notificación se practique utilizando medios telemáticos se requerirá que el interesado haya señalado dicho medio como preferente o consentido expresamente su utilización, identificando además la dirección electrónica correspondiente.

Artículo 66.- Cuando el interesado o su representante rechacen la notificación, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y se tendrá por efectuado el trámite.

Artículo 67.- Cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación, o bien, intentada la notificación, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de anuncios en un diario de amplia circulación nacional

Artículo 68.- En el caso de que el último domicilio conocido radicara en un país extranjero, la notificación se efectuará mediante su publicación en el tablón de anuncios del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente.

Artículo 69.- La Administración Pública Central podrá establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de notificar conforme a los artículos anteriores.

CAPÍTULO IX
DEL EFECTO DE LAS NOTIFICACIONES Y DEL DESALOJO

Artículo 70.- En caso de incumplimiento por parte del beneficiario de lo que estipula la notificación, la Dirección Provincial y de Gestión Social o el funcionario designado emitirán los informes respectivos en los que consten los antecedentes del caso, las notificaciones practicadas y se evidencie el incumplimiento cometido y el mal uso de los recursos del Estado, los que serán remitidos a Departamento Jurídico de las Direcciones Provinciales para que inicie el proceso de reversión de la vivienda o desalojos.

Artículo 71.- Una vez realizada la reversión de la vivienda, y la misma esté a disposición del MIDUVI, se procederá con la verificación de desocupación de las viviendas. Si las mismas siguieren siendo ocupadas se iniciarán inmediatamente procesos de desalojo en coordinación con la Gobernación y las Intendencias de Policía y en el caso de invasores con la Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares.

Artículo 72.- Una vez verificado el incumplimiento la máxima autoridad o su delegado dispondrá el desalojo inmediato de las familias que han cometido las infracciones administrativas, a través de una resolución motivada que explique y fundamente legal y

técnicamente los hechos, como medida legítima de protección de la propiedad y del espacio público.

Para este efecto, se oficiará a la Gobernación de la Provincia o al Ministerio del Interior para que dispongan a la Intendencia General de Policía de la respectiva Provincia o al Comisario Nacional del correspondiente Cantón, con la solicitud de inicio del proceso de desalojo contando con la intervención de la Policía, que se encargará de resguardar las instalaciones y pertenencias de la vivienda.

Artículo 73.- La interposición de recursos no suspenderá la solicitud de inicio del procedimiento de desalojo. No obstante la Dirección podrá solicitar la suspensión de su ejecución hasta resolver las mismas.

Artículo 74.- Una vez concluido el proceso de desalojo la Dirección Provincial, destinará recursos y procederá a cambiar las chapas o cerraduras de ingreso a la vivienda. El MIDUVI cobrará a los gastos realizados por el desalojo y la custodia de los bienes en las bodegas del MIDUVI, hasta por 60 días. Luego de lo cual, si el desalojado no retirase sus bienes o no cubriere los costos antes referidos, se procederá con la chatarrización de los mismos.

Artículo 75.- La vivienda desocupada estará a disposición del MIDUVI para ser entregada a un nuevo beneficiario que cumpla con los requerimientos establecidos y exigidos en el reglamento vigente del MIDUVI, quien firmará el acta de compromiso del buen uso de la vivienda y de pago del COPAGO en caso de los bonos de emergencia en la modalidad de reasentamiento.

Artículo 76.- Del COPAGO.- Si el anterior beneficiario hubiese realizado algún pago por concepto de COPAGO, éste no podrá solicitar la devolución de lo cancelado. Los pagos realizados por beneficiarios anteriores se entenderán como saldos cancelados y el nuevo beneficiario iniciará con el pago de sus obligaciones COPAGO nuevamente desde cero.

CAPÍTULO X
EXCEPCIONES

Artículo 77.- Previo al desalojo de las familias que habitan actualmente la vivienda se realizará un informe socio económico de todo el núcleo familiar y serán considerados beneficiarios quienes cumplan con los requisitos establecidos en el reglamento vigente, para ellos se considerarán cualquiera de los siguientes aspectos:

a) Que los núcleos familiares se encuentren compuestos por adultos mayores, niños, niñas y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas de alta complejidad.

b) Que las personas que actualmente habiten la vivienda de manera ilegal hayan estado en una situación de riesgo,

c) Que la persona o núcleo familiar sean considerados de extrema pobreza

d) Que la persona o núcleo familiar haya perdido su vivienda por desastres naturales o antropogénicos debidamente comprobados, en todo el país.

e) Todos ellos siempre y cuando sus condiciones socio económicas no les permitan acceder a una mejor condición de vida, y además deberán presentar la siguiente documentación:

f) Una declaración juramentada de no poseer otra vivienda a nivel nacional, y que ninguno de los ocupantes de la vivienda hayan recibido otro bono de la vivienda.

Artículo 78.- Para las familias que actualmente habiten la vivienda del MIDUVI y que manifiesten haberla adquirido al propietario anterior por compra venta, o esta haya sido cedida; esta familia tendrá que desalojar la misma o acogerse a una de las modalidades de bonos; pero el MIDUVI no está obligado a restituir los valores de la compra venta realizado por esta familia.

Artículo 79.- Para las familias que se consideren perjudicadas por haber adquirido la vivienda construida con fondos públicos, estos podrán hacer la respectiva denuncia ante los organismos de justicia correspondientes.

CAPÍTULO XI
PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LOS CASOS NO CONTEMPLADOS

Artículo 80.- Las personas naturales y jurídicas tendrán el siguiente procedimiento para denunciar aquellos casos en los que sus derechos al acceso a la vivienda han sido violentados:

Recepción, Ingreso, Registro.- Ingreso de la petición o denuncia por ventanilla única de Secretaría General de la Dirección Provincial del MIDUVI o de la Delegación local del Ministerio del Interior.

Para los casos que llegaren a la Dirección Provincial, ésta remitirá dichos documentos a la Delegación local del Ministerio del Interior, en un plazo máximo de 48 horas contado a partir de la recepción de los mismos.

Artículo 81.- Los casos de violencia intrafamiliar serán informados de inmediato a la autoridad judicial correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- Las viviendas que se beneficien de los bonos definidos bajo este Reglamento se califican como viviendas de interés social (VIS), por lo tanto les son aplicables las exoneraciones tributarias previstas en la Ley de Desarrollo de Vivienda de interés social, publicada en el Registro Oficial N°. 233 del 22 de julio de 1985, y su reforma publicada en el Registro Oficial N°. 255 del 22 de agosto de 1985; así como, las previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

SEGUNDA.- DE LOS INSTRUCTIVOS Y DOCUMENTOS HABILITANTES.- El MIDUVI, a través del VICEMINISTERIO, expedirá el Instructivo de Procedimientos del SIV y demás documentos a los que se hace mención en el presente reglamento y todos aquellos que fueren necesarios para su adecuada aplicación.

TERCERA.- DE LAS INTERVENCIONES ESPECIALES.- La máxima autoridad del MIDUVI, podrá disponer intervenciones especiales sobre la base de un informe técnico, para atender a un determinado grupo de atención prioritaria que esté en imposibilidad de cumplir con lo previsto en el presente reglamento.

CUARTA.- DE LOS INMUEBLES.- Para quienes deseen postular teniendo derechos y acciones sobre otro inmueble, les está permitido obtener el bono sea para adquisición, construcción en terreno propio o mejoramiento, siempre y cuando dicho inmueble no sea susceptible de partición. Se deberá demostrar esta condición con la presentación de los correspondientes documentos justificativos al momento de la entrega del bono. En caso de postular con un terreno que esté con limitación de dominio, como usufructo vitalicio, será necesaria una aceptación expresa del usufructuario bajo escritura pública.

QUINTA.- DE LAS EXCEPCIONES PARA LA ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA.- Se puede enajenar parte del terreno con el que se postuló para la construcción de la vivienda, antes del cumplimiento de los cinco años de prohibición de enajenar, sin la obligación de restituir el valor del bono. El MIDUVI debe comprobar lo siguiente:

a) Existencia de la calamidad doméstica manifestada.
b) Que la vivienda esté habitada por el beneficiario o su núcleo familiar
c) El beneficiario deberá presentar los siguientes documentos de soporte:
- Fraccionamiento o división del terreno de acuerdo a las ordenanzas municipales.
- Que la compraventa no incluya a la edificación de la vivienda construida con el bono.

SEXTA.- DE LAS AMPLIACIONES O REMODELACIONES.- Las ampliaciones o remodelaciones a las viviendas adquiridas, construidas o mejoradas con los bonos del SIV podrán ser realizadas después de los seis meses contados a partir de la fecha de la firma del acta entrega-recepción de la vivienda.

SÉPTIMA.- LISTAS DE BENEFICIARIOS.- El MIDUVI publicará en la página web de la institución y exhibirá en las oficinas provinciales, sin perjuicio de que se pueda difundir en cualquier otro medio de comunicación e información masiva los listados de quienes, según los cupos preestablecidos, hayan resultado beneficiarios del bono. El MIDUVI también publicará y exhibirá en los mismos medios, los listados de los postulantes no favorecidos y las causas por las que no resultaron beneficiarios del bono.

OCTAVA.- DE LOS POSTULANTES CALIFICADOS QUE NO RESULTARÁN BENEFICIARIOS.- En el caso que por causas de orden institucional, un postulante calificado no sea promovido al estatus de beneficiario, será considerada entre los postulantes calificados para las subsiguientes asignaciones presupuestarias; a no ser que se reporte su retiro. El interesado mantendrá depositado el ahorro en la cuenta de vivienda.

En el caso de postulación al bono de adquisición de vivienda, el postulante demostrará adicionalmente mediante una certificación del Promotor Inmobiliario no haber retirado la

reserva de vivienda en uno de los proyectos inmobiliarios de vivienda de interés social calificados por el MIDUVI.

NOVENA.- DE LA MUERTE DEL POSTULANTE O BENEFICIARIO.- En caso de fallecer el postulante calificado antes de su declaración como beneficiario, la postulación quedará sin efecto.
Con el fallecimiento de un beneficiario se procederá conforme a las normas legales de la sucesión por causa de muerte previstas en el Código Civil.

DÉCIMA.- DE LA DISOLUCIÓN DE LA UNIÓN DE HECHO LEGALMENTE RECONOCIDA O DEL DIVORCIO.- La vivienda que se construya o adquiera con el bono se constituirá en patrimonio familiar, y en caso de divorcio o disolución de la unión de hecho legalmente reconocida, quedará en beneficio del padre o la madre que conserve la tenencia legal de los hijos menores de 18 años, o mayores de 18 años con discapacidad.

DÉCIMA PRIMERA.- DEL REMATE JUDICIAL DE LAS VIVIENDAS.- Si la vivienda adquirida con el bono fuere objeto de remate judicial durante el período de prohibición de venta, el producto resultante servirá para cancelar los créditos en el orden de prelación que establece el Título XXXIX, del libro IV del Código Civil.

DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA DEVOLUCIÓN DEL VALOR DE BONO.- Se realizará la devolución del bono a más de las previstas en el presente Reglamento, en los siguientes casos:

a) Cuando se han determinado casos de evidente mutilación, falsedad o adulteración en la documentación de las carpetas revisadas por el MIDUVI para calificar a los postulantes o ejecutor del proceso;
b) Cuando se han determinado casos de evidente mutilación, falsedad o adulteración en las escrituras entregadas al MIDUVI por parte de los ejecutores, sin perjuicio de las acciones legales que deberán iniciar en su contra;
c) Cuando el MIDUVI compruebe que el ejecutor ha desviado los fondos del Bono a otras actividades no previstas en este Reglamento;
d) Cuando el MIDUVI compruebe que el ejecutor ha solicitado a los beneficiarios dinero, valores, regalos, o beneficios de otro tipo que no fueron autorizadas por este Ministerio;
e) Cuando el ejecutor no haya podido justificar al MIDUVI, mediante los documentos originales, el debido uso de los recursos entregados por concepto del bono; y,
f) Cuando el Bono ha sido declarado nulo y no se haya transferido los valores, este será revertido; en caso que se haya transferido los valores estos deberán ser devueltos con sus respectivos intereses legales contados desde la fecha de su pago, más los gastos que hubiese incurrido el MIDUVI.

DÉCIMA TERCERA.- DE LA ANULACIÓN DEL BONO.- La declaratoria de nulidad de un bono se establecerá previo informe emitido por el MIDUVI en el que se establezca su invalidez y/o ineficacia.

DÉCIMA CUARTA.- En el procedimiento de sanción, el MIDUVI hará constar en la notificación que las personas que estén habitando las viviendas sin tener la calidad de beneficiarios, solo podrán continuar en posesión de las viviendas una vez que hayan sido calificados como tales. Las postulaciones iniciarán una vez que se cuente con el informe técnico y social y con los

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

requisitos que contemple la normativa correspondiente. En caso de no haber obtenido la calidad de beneficiarios deberán desocupar la vivienda para lo cual se procederá con el procedimiento de desalojo regulado en este Reglamento.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La demanda de acceso al bono Manuela Espejo, identificada por SETEDIS hasta Diciembre del 2014, se atenderá de acuerdo a lo siguiente:

- Calificación de postulantes según los requisitos indicados en el Acuerdo Ministerial No.0061-2011.
- Los valores de los bonos serán los establecidos en el presente instrumento legal.
- Las nuevas demandas al Bono Manuela Espejo se iniciarán y se regirán por lo dispuesto en el presente Reglamento y su Instructivo.

SEGUNDA.- Los procesos de adquisición de vivienda, iniciados bajo la vigencia de lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo 145 y 1321, y Acuerdos Ministeriales Nos. 009, 137, 201, y, 002-15, continuarán bajo lo previsto en las normas de estos instrumentos, hasta la terminación de su proceso; las nuevas demandas de adquisición de vivienda se iniciarán y se regirán por lo dispuesto en el presente reglamento.

TERCERA.- Todos los requerimientos de levantamientos de garantías correspondientes a los Proyectos de Adquisición de Vivienda Urbana, se regirá a lo dispuesto en el presente reglamento a partir de su promulgación y vigencia;

CUARTA.- Las postulaciones para los Bonos de Construcción en Terreno Propio y Mejoramiento de Vivienda, de perfiles de proyectos aprobados por la Subsecretaría de Vivienda, se podrán ingresar y calificar en el SIIDUVI, hasta quince días después de que entre en vigencia el presente reglamento, con base en los Acuerdos Ministeriales Nos. 030, 041, 040 y 043 del 2014, considerando las siguientes modificaciones:

- Los puntajes máximos del Registro Social considerados serán los establecidos en el presente reglamento.
- No se solicitará la carta de pago del impuesto predial para las intervenciones de Mejoramiento de Vivienda.
- No se considerarán las superficies mínimas y máximas de los lotes para las modalidades de Construcción en Terreno Propio y Mejoramiento de Vivienda.

QUINTA.- Las postulaciones para los Bonos de Construcción en Terreno Propio y Mejoramiento de Vivienda, aprobadas por la Subsecretaría de Vivienda y calificadas en el SIIDUVI con los Acuerdos Ministeriales Nos. 201 y 216 hasta la fecha que entre vigencia el presente reglamento, serán tramitadas de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria y directrices dadas por la mencionada Subsecretaría.

SEXTA.- Los proyectos de reasentamiento y reposición en terreno propio, que actualmente se encuentren en ejecución, iniciados bajo los Acuerdos Ministeriales 131, 224 (mecanismo de

Copago), continuarán bajo lo previsto en las normas de estos instrumentos, hasta su total culminación; las nuevas demandas de acceso al bono se iniciarán y se regirán por lo dispuesto en el presente reglamento.

SÉPTIMA.- Todos los proyectos de Titulación que actualmente se encuentren en ejecución, iniciados o calificados bajo el Acuerdo Ministerial 119, serán ejecutados y liquidados conforme a la que indica este instrumento, las nuevas demandas de acceso al bono se iniciarán y se regirán por lo dispuesto en el presente reglamento.

OCTAVA.- Solo en los casos que el Promotor Inmobiliario mantuviere garantías emitidas a favor del MIDUVI, que respalden los bonos endosados por el beneficiario al promotor, según lo establecido en los Acuerdos Ministeriales 109, 201, 009, 041, 177,030, en aseguradoras intervenidas por las Superintendencia de Bancos; estas podrán levantarse previo autorización del MIDUVI y con la presentación del acta de verificación de ocupación de la vivienda establecida en el presente reglamento.

NOVENA.- En aplicación al Acuerdo Ministerial 009, para la liberación de garantías en los proyectos de adquisición de vivienda que tiene pago anticipado BEV, se tomara en cuenta que el valor final de la vivienda no supere los 60.000 USD, mismo que debe estar reflejado en el acta entrega recepción y que corresponde a la suma del ahorro, bono y crédito; de igual forma el valor estipulado en la escritura no deberá superar los 60.000 USD.

DÉCIMA.- Los Promotores Inmobiliarios que cuenten con bonos pagados, y que por motivos comprobables no hayan podido justificar con la entrega de vivienda a sus beneficiarios, dentro de los plazos contemplados en el reglamento con el cual fueron pagados; podrán solicitar a la Dirección Provincial correspondiente, se les otorgue un plazo extraordinario, para lo cual deberán adjuntar el cronograma de entrega de viviendas para el análisis, validación y aprobación correspondiente.

DÉCIMA PRIMERA .- Para los postulantes que se encuentren en el área de influencia del Proyecto Parque Lineal Estero Salado de la ciudad de Guayaquil, según la delimitación establecida por la Subsecretaría de Vivienda, se admitirá como documentos que acrediten la propiedad del bien, para la modalidad de Construcción de vivienda nueva en terreno propio o Mejoramiento de Vivienda, Escritura Pública de compra-venta, o la cartilla de pago de un servicio básico (en el cual conste la dirección del inmueble con el cual postula), o comprobante de pago del impuesto predial o el certificado de posesión o la resolución de adjudicación emitido por el GAD Municipal.

DÉCIMA SEGUNDA.- Eliminase el literal f del Articulo 13 del Acuerdo Ministerial 105 "Reglamento operativo para la gestión del proyecto de vivienda Ciudad Victoria".

Por la vigencia del presente Reglamento, queda derogadas todas aquellas normas de igual o menor jerarquía que se opongan o sean incompatibles con las previstas en este instrumento.

Deróguese los siguientes Acuerdos Ministeriales: Acuerdo Ministerial Nro. 224, de 30 de octubre del 2013; Acuerdo Ministerial No. 013, de 23 de junio de 2014; Acuerdo Ministerial Nro. 0030, de 4 septiembre de 2014; Acuerdo Ministerial Nro.0041, de 14 Noviembre de 2014; Acuerdo Ministerial Nro.0040, de 11 de noviembre de 2014; Acuerdo Ministerial Nro. 043, de 24 de noviembre de 2014; Acuerdo Ministerial Nro. 011-15, de 10 de abril de 2015.

027 - 15

Ministerio
de Desarrollo
Urbano y Vivienda

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

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito a los, 24 AGO 2015

Arq. María de los Ángeles Duarte Pesantes
MINISTRA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Acuerdo Ministerial No. MIDUVI 002-2018-05-16

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 66 indica que se *"....reconoce y garantizará a las personas en el numeral 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua."*

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, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 261 manda que *"... El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: 1. La defensa nacional, protección interna y orden público.2. Las relaciones internacionales.3. El registro de personas, nacionalización de extranjeros y control migratorio. 4. La planificación nacional.5. Las políticas económica, tributaria, aduanera, arancelaria; fiscal y monetaria; comercio exterior y endeudamiento. 6. Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos correspondientes en educación y salud."*

Que, el artículo 283 de la Constitución de la República indica *"... El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.*

El sistema económico se integrará por las formas de organización económica pública, privada, mixta, popular y solidaria, y las demás que la Constitución

determine. La economía popular y solidaria se regulará de acuerdo con la ley e incluirá a los sectores cooperativistas, asociativos y comunitarios".

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, 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, 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, el Estatuto Orgánico por procesos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedido mediante Acuerdo No. 05115 de 23 de febrero del 2016, publicado en la Edición Especial No.515 del Registro Oficial del 25 de Febrero del 2016, en el artículo 10 atribuciones y responsabilidades del Ministro dispone: *"Literal c) definir y emitir las políticas y el marco normativo regulador del desarrollo urbano y vivienda que garantice un adecuado desarrollo del sector y controlar su cumplimiento. (...) d) Definir y emitir las políticas y el Marco Normativo regulador para el desarrollo del Sistema Nacional de Catastros. (...) g) Expedir conforme la ley acuerdos, resoluciones, reglamentos y más disposiciones requeridas para la adecuada conducción de la gestión institucional. (...) w) Dirigir la gestión de los modelos integrales: Técnicos, económicos, financieros y de calidad que permitan el fortalecimiento institucional, garantizando el mejoramiento continuo del sector de habitad, vivienda y asentamientos humanos."*

Que, el Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva en su artículo 17 determina que*"(...) Los Ministros de Estado son competentes para el despacho de todos los asuntos inherentes a sus ministerios sin necesidad de autorización alguna del Presidente de la República, salvo los casos expresamente señalados en leyes especiales (...)."*

Que, dentro del Plan *"Toda una Vida"* 2017-2021, aprobado en sesión del 22 de septiembre de 2017, mediante Resolución No. CNP-003-2017 se establece dentro del Objetivo 1 *"Garantizar una vida digna con igualdad de oportunidades para todas las personas dispone que "...Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades."*

Que, en reunión del Subcomité *"Casa Para Todos"*, realizada el 23 de abril de 2018, con la presencia del Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, Xavier Torres

Correa; la Secretaría Técnica el Plan Toda Una Vida, Isabel Maldonado; el entonces Consejero de Gobierno del Programa Casa Para Todos, Mario Burbano; el Gerente de Casa Para Todos EP, Carlos Andrés Peña; el Gerente de Ecuador Estratégico EP, Julio Recalde; y, el Viceministro del Ministerio de Inclusión Económica y Social, Marco Cazco; se consensuó dar cumplimiento al artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; por tanto, la identificación y selección de los beneficiarios para los proyectos de vivienda de interés social del Programa Casa Para Todos, lo realizará el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI, en coordinación con el Ministerio de Inclusión Económica y Social del Ecuador – MIES.

Que, conforme se desprende del numeral 2.2, literal b) del Informe Nacional del Ecuador en la Tercera conferencia sobre desarrollo Urbano sostenible Habitad III, efectuado en diciembre de 2015, se establece la necesidad de *" Incorporar la dimensión del entorno implica pensar en mecanismo que permitan vincular política habitacional a política Urbana, destacándola Vivienda, como un componente inseparable de los demás elementos que constituyen los asentamientos humanos: Suelo, espacio público, equipamiento, movilidad, áreas verdes y recreativas, servicios públicos, convivencia social entre otros."*

Que, con Decreto Ejecutivo No. 370 de fecha 17 de abril del 2018, se designa al señor Xavier Torres Correa, como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Que, el Decreto Ejecutivo Nro. 374 de fecha 19 de abril de 2018, en su artículo uno, indica: *"Los Ministerios y entidades a cargo de la ejecución de programas sociales y/o subsidios estatales, serán los responsables de definir, aprobar e implementar, los umbrales y criterios de elegibilidad y priorización para selección de sus potenciales beneficiarios en el marco del objetivo del programa y/o subsidio estatal".*

Que, es necesario que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, emita directrices para la implementación y ejecución de política pública prevista en el Plan *"Toda una Vida"* 2017-2021; y,

En uso de las facultades previstas en los artículos 154 de la Constitución de la República y 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva.

ACUERDA:

Emitir: **LA POLÍTICA CON LAS "DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y SUS BENEFICIARIOS, SUJETOS AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2017-2021 "TODA UNA VIDA" DEFINIDA EN EL OBJETIVO 1 DENOMINADO: "GARANTIZAR UNA VIDA DIGNA CON IGUALES OPORTUNIDADES PARA TODAS LAS PERSONAS."**

CAPÍTULO I
GENERALES

Artículo 1.- Objeto.- El objeto del presente Acuerdo Ministerial es establecer las condiciones, directrices, requisitos y procedimientos para la construcción de viviendas de interés social y elegibilidad de sus beneficiarios.

Artículo 2.-Finalidad.- Institucionalizar las directrices y parámetros para desarrollo de proyectos de hábitat y vivienda de interés social y elegibilidad de beneficiarios bajo los enunciamientos de Diseño Universal de las Naciones Unidas.

Artículo 3.- Ámbito.- El ámbito de aplicaciones de las directrices expedidas en el presente instrumento de carácter obligatorio es de aplicación y ejecución a nivel nacional, y se encuentran dirigidas a todas las instituciones públicas y privadas ejecutores, coejecutores, beneficiarios y otros entes inmersos en proyectos de programas habitacionales de interés social.

CAPÍTULO II
DIRECTRICES GENERALES Y ESPECÍFICAS

Artículo 4.-Directrices Generales.-

a) **En relación a los proyectos inmobiliarios.-**Todos los proyectos inmobiliarios con temas de interés social, serán puestos a consideración y aprobación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, los cuales deberán ser analizados por la Subsecretaría correspondiente y resueltos o aprobados por el titular de la Cartera de Estado o su delegado.

b) **En relación al bono de ampliación de vivienda.-** El bono de ampliación de vivienda se aplicará a las construcciones que tengan menos de 49 metros cuadrados de construcción.

c) **En relación a la propiedad del inmueble.-** Las viviendas de interés social son aquellas cuyo fin está dirigido a dotar de vivienda propia y digna a familias de escasos recursos, sin fines comerciales, razón por la cual se determina como condición expresa la prohibición de enajenar.

Artículo 5.-DirectricesEspecíficas.- Se establecen como lineamientos específicos los siguientes:

a) Las tipologías de las viviendas de interés social deberán tener una superficie de al menos de 49 metros cuadrados de construcción.

b) Será referente de característica mínimas de diseño y funcionalidad, los establecidos en el diseño universal, empleado y aplicado en la tipología de vivienda del proyecto *"Juntos por Ti"* en razón del éxito habitacional y funcional de las viviendas entregadas en las provincias de Esmeraldas y Manabí.

c) Se deberá considerar el diseño universal en las tipologías de las viviendas, considerando el entorno geográfico, climatológico, calidad de suelos, entorno social y cultural para una adecuada adaptación social de los beneficiarios de las viviendas.

d) Es de interés prioritario, analizar las necesidades por núcleo familiar, es decir número de integrantes de la familia y su necesidad real de espacio digno para la construcción de un hogar y una adecuada convivencia familiar.

e) Los nuevos proyectos se adaptarán a lo previsto en el presente instrumento.

f) Las personas que hayan recibido incentivos de vivienda y viviendas nuevas que tengan menos de 49 metros de construcción, podrán ser beneficiarias de los bonos de ampliación.

CAPÍTULO III
LINEAMIENTOS Y DIRECTRICES TÉCNICAS

Artículo 6.- Lineamientos y directrices técnicas.- Las viviendas de interés social que se desarrollen dentro de planes, proyectos y programas inmobiliarios que ejecute el MIDUVI, las empresas públicas, privadas, cooperativas, asociaciones, consorcios y otras en el marco de sus competencias, deberán sujetarse a los requisitos mínimos generales establecidos en los siguientes términos técnicos:

- Lineamientos urbanísticos mínimos para registro y calificación de planes masa para el programa "*Casa para Todos*" (Anexo 1).
- Lineamientos técnicos para el registro y validación de sistemas constructivos del programa "*Casa para Todos*" (Anexo 2).
- Lineamientos mínimos para registro y validación de tipologías de vivienda (Anexo 3).
- Lineamientos para el seguimiento y control del programa "*Casa para Todos*" (Anexo 4).

Artículo 7.- Criterios de Elegibilidad de beneficiarios, adopción de líneas y umbrales de pobreza.- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, establece como criterios de elegibilidad, adopción de líneas y umbrales de pobreza para la entrega de viviendas de interés social los siguientes:

7.1.- CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

VIVIENDA 100% SUBVENCIONADA (VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - VIS):

- Núcleos familiares en extrema pobreza sin vivienda propia;
- Núcleos familiares en extrema pobreza y con vivienda propia irrecuperable;
- Beneficiarios del Plan de Reconstrucción, de desastres naturales y/o casos fortuitos;
- Núcleos familiares en pobreza moderada sin vivienda propia;

- Núcleos familiares en pobreza moderada con vivienda propia irrecuperable;
- Casos especiales que no posean vivienda propia (héroes y heroínas, deportistas destacados, otros)

7.2.- ADOPCIÓN DE LÍNEAS DE POBREZA

Se ratifica la adopción de líneas de pobreza determinados en el Acuerdo Ministerial Nro. 03-2014 de 24 de marzo de 2014 expedido por el Ministerio Coordinador de Desarrollo Social, que dentro de las Disposiciones Generales, dice: *"Fijase el índice de bienestar del Registro Social para los núcleos familiares en pobreza en 34,67005 puntos y el de extrema pobreza en 24,08766 puntos de la base de datos del Registro Social".*

Cabe indicar que para el año 2018, el único instrumento que determina la métrica de pobreza en el Ecuador es el Registro Social vigente; bajo administración de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo – SENPLADES.

En el caso de que la SENPLADES, determine un cambio en la métrica, el MIDUVI adoptará la misma.

7.3.- DETERMINACIÓN DE LOS UMBRALES DE POBREZA

Se determinan como UMBRALES DE POBREZA los siguientes:

- De 0 a 24,08766 puntos: POBREZA EXTREMA
- De 24,08766 puntos a 34,67005 puntos: POBREZA MODERADA

Por tanto, los núcleos familiares que se encuentren en el Registro Social vigente dentro de estos umbrales, serán considerados para las viviendas de interés social.

Artículo 8.- Actualización del Registro Social.- En los casos en los cuales se necesite actualización del Registro Social de las y los potenciales beneficiarios de los proyectos de vivienda de interés social, el Ministerio de Inclusión Económica y Social del Ecuador realizará esta actualización en los ratios de influencia de los mencionados proyectos de vivienda o de los potenciales beneficiarios en terreno propio.

Artículo 9.- Conformación de los Expedientes.- La conformación de los expedientes físicos de los posibles beneficiarios y la recopilación de la respectiva documentación, estará a cargo de las Direcciones Técnicas Provinciales del MIDUVI, quienes remitirán los documentos digitalizados a la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público, quien asume la atribución y responsabilidad, de la verificación de la información, de la conformación de expedientes y resguardo documental. Además de verá ser la instancia de la prosecución del proceso.

Los expedientes contendrán la siguiente documentación e información:

1. Copia de la cédula de ciudadanía o identidad de las personas mayores de edad que conforman en núcleo familiar;

2. Papeleta de votación de las personas mayores de edad que conforman el núcleo familiar (a excepción de las personas con voto facultativo);

3. Copia a color del carné de discapacidad de cada miembro del núcleo familiar con discapacidad en caso de aplicar;

4. Certificación del Registro Social de encontrarse dentro de los umbrales de pobreza o extrema pobreza;

5. Certificación del Registro de la Propiedad de no poseer ningún bien inmueble dentro del cantón en donde se otorgará la vivienda de interés social;

6. Ficha de uso y ocupación de la vivienda levantada por la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público del MIDUVI;

7. Declaración juramentada del buen uso que se dará a la vivienda y de no poseer bienes inmuebles en ninguna parte del territorio nacional ecuatoriano;

8. La Subsecretaría correspondiente se encargará de analizar casos excepcionales tales como interdictos judicialmente declarados, menores de edad entre otros.

Artículo 10.- Criterios de Priorización.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 35 de la Constitución de la República y el artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión de Suelo, se considerarán como criterios de priorización

- Núcleos familiares con dos o más vulnerabilidades;
- Núcleos familiares que tengan una o más personas con discapacidad;
- Núcleos familiares que tengan bajo su protección y cuidado personas adultas mayores;
- Núcleos familiares que tengan bajo su protección y cuidado a personas con enfermedades catastróficas, raras y huérfanas;
- Núcleos familiares expuestos a situaciones de violencia, como: maltrato infantil, violencia doméstica, sexual, entre otras;
- Núcleos familiares de personas privadas de la libertad;
- Núcleos familiares sujetos a desastres antropogénicos;
- Familias monoparentales (padres o madres solos) que tengan bajo su protección y cuidado niñas, niños y adolescentes;
- Núcleos familiares conformados por mujeres embarazadas;
- Núcleos familiares conformados por personas de pueblos y nacionalidades del Ecuador que requieran vivienda rural.

El orden enunciado no determina prelación para la priorización.

Artículo 11.- Ponderación para la calificación.- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda establece como ponderación de los criterios de elegibilidad lo siguiente:

11.1.- VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ELIGIBILIDAD:

CRITERIOS DE ELIGIBILIDAD	PRIORIZACIÓN	VALOR (PUNTAJE)
Núcleos familiares en extrema pobreza sin vivienda propia.	ALTA	15
Beneficiarios del Plan de Reconstrucción, de desastres naturales y/o casos fortuitos.	ALTA	15
Núcleos familiares en extrema pobreza y con vivienda propia irrecuperable.	MEDIA	10
Núcleos familiares en pobreza moderada sin vivienda propia.	MEDIA	10
Núcleos familiares en pobreza moderada con vivienda propia irrecuperable.	BAJA	5
Casos especiales que no posean vivienda propia (héroes y heroínas, deportistas destacados, entre otros).	BAJA	5

11.2.- VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN:

CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN	PRIORIZACIÓN	VALOR (PUNTAJE)
Núcleos familiares con dos o más vulnerabilidades	MUY ALTA	20
Núcleos familiares que tengan una o más personas con discapacidad	ALTA	15
Núcleos familiares que tengan bajo su protección y cuidado a personas con enfermedades catastróficas, raras y huérfanas	ALTA	15
Núcleos familiares que tengan bajo su protección y cuidado personas adultas mayores	MEDIA	10
Núcleos familiares expuestos a situaciones de violencia, como: maltrato infantil, violencia doméstica, sexual, entre otras	MEDIA	10
Familias monoparentales (padres o madres solos) que tengan bajo su protección y cuidado niñas, niños y adolescentes	MEDIA	10
Núcleos familiares sujetos a desastres antropogénicos	BAJA	5
Núcleos familiares de personas privadas de la libertad	BAJA	5

Núcleos familiares de personas de los pueblos y nacionalidades del Ecuador, que requieren vivienda rural en terreno propio	BAJA	5
Núcleos familiares conformados por mujeres embarazadas	[illegible]	[illegible]

En caso de DOBLE VULNERBILIDAD se sumarán los coeficientes pertinentes.

En cada expediente de los posibles beneficiarios de vivienda de interés social, los puntajes de ponderación serán sumados y se priorizará a las personas con mayores puntajes para la asignación de viviendas 100% subvencionadas

Artículo 12.- Viviendas de interés social bajo modalidad de copago.- Para este tipo de viviendas en las cuales existe copago, los requisitos serán establecidos conjuntamente con las instituciones financieras crediticias.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Obligatoriedad.- Los proyectos de vivienda de interés social, como norma obligatoria, deberán sujetarse a las directrices emitidas para ejecución de las políticas en vivienda, establecidas por el Gobierno Nacional en el Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021 *"Toda Una Vida"*.

A través de estas directrices y lineamientos, se propende a que el Estado, garantice una sostenibilidad e institucionalidad de los parámetros establecidos como diseño universal de accesibilidad y espacios físicos adecuados en los cuales se proyecte un desarrollo y convivencia digna de los núcleos familiares, considerando parámetros de flexibilidad siempre en procura de una mejora del servicio y solución habitacional del usuario.

Los nuevos proyectos inmobiliarios de interés social se adaptarán a lo previsto en el presente instrumento.

Segunda.-En el plazo de 90 días, esta Cartera de Estado, emitirá reglamentación y más normativa necesaria para aplicar e implementar las disposiciones y regulaciones para ejecutores, coejecutores, beneficiarios y otros actores relacionados con viviendas de interés social.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Los proyectos que se encuentren en ejecución se sujetarán a la normativa bajo la cual fueron aprobados. Sin perjuicio de lo expuesto y atendiendo al interés y pertinencia establecida por el MIDUVI, podrán ajustarse a las directrices y lineamientos del presente acuerdo.

Segunda.-El Viceministerio deberá actualizar el Estatuto Orgánico del MIDUVI, en virtud de la vigencia de este Acuerdo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Derogase los Acuerdos Ministeriales, No. 27-15 de 24 de agosto de 2015, No.02-2018 de 25 de enero de 2018.

El presente Acuerdo que se suscribe en tres ejemplares de igual tenor y valor, entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el Distrito Metropolitano de Quito, a los 16 días del mes de mayo del 2018.

Xavier Torres Correa
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Acuerdo Ministerial No. 029-13

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 66 indica que se: *"(....) reconoce y garantizará a las personas en el numeral 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua".*

Que, el artículo 154 número 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, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 261 manda que: *"(...) El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: 1. La defensa nacional, protección interna y orden público.2. Las relaciones internacionales.3. El registro de personas, nacionalización de extranjeros y control migratorio. 4. La planificación nacional.5. Las políticas económica, tributaria, aduanera, arancelaria; fiscal y monetaria; comercio exterior y endeudamiento. 6. Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos correspondientes en educación y salud".*

Que, el artículo 283 de la Constitución de la República indica: *"(...) El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir.*

El sistema económico se integrará por las formas de organización económica pública, privada, mixta, popular y solidaria, y las demás que la Constitución determine. La economía popular y solidaria se regulará de acuerdo con la ley e incluirá a los sectores cooperativistas, asociativos y comunitarios".

Que, la Constitución de la República en su artículo 375 establece que le corresponde al Estado ejercer la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas públicas de Hábitat y Vivienda.

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, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaría 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 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 90, dispone: *(...) Rectoría. 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".*

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, el Estatuto Orgánico por procesos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedido mediante Acuerdo No. 051-15 de 27 de noviembre d 2015, publicado en la Edición Especial No. 515 del Registro Oficial del 26 de febrero del 2016, en el artículo 10 atribuciones y responsabilidades del Ministro dispone: *"Literal c) definir y emitir las políticas y el marco normativo regulador del desarrollo urbano y vivienda que garantice un adecuado desarrollo del sector y controlar su cumplimiento. (...) d) Definir y emitir las políticas y el Marco Normativo regulador para el desarrollo del Sistema Nacional de Catastros. (...) g) Expedir conforme la ley acuerdos, resoluciones, reglamentos y más disposiciones requeridas para la adecuada conducción de la gestión institucional. (...) w) Dirigir la gestión de los modelos integrales: Técnicos, económicos, financieros y de calidad que permitan el fortalecimiento institucional, garantizando el mejoramiento continuo del sector de hábitat, vivienda y asentamientos humanos.";*

Que, el Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva en su artículo 17 determina: *"(...) Los Ministros de Estado son competentes para el despacho de todos los asuntos inherentes a sus ministerios sin necesidad de autorización alguna del Presidente de la República, salvo los casos expresamente señalados en leyes especiales (...)."*

Que, el artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y el artículo 89 del Reglamento del referido Código, norman sobre los incentivos y/o subvenciones estatales, que permiten cumplir metas de inclusión social y donaciones para la ejecución de programas o proyectos prioritarios de inversión en beneficio directo de la colectividad.

Que, el número 2 del artículo 89 del Reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas, señala: *"Las transferencias de recursos para la ejecución de entes privados deberán ser exclusivamente para temas en el ámbito de las competencias de cada entidad pública otorgante, de conformidad con la Ley"*.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 74, dispone que el ente rector del SINFIP, como ente estratégico para el país y su desarrollo, tiene entre sus atribuciones y deberes, que serán cumplidos por el Ministro (a) a cargo de las finanzas públicas: *(...) Numeral. 15. Dictaminar en forma previa, obligatoria y vinculante sobre todo proyecto de ley, decreto, acuerdo, resolución, o cualquier otro instrumento legal o administrativo que tenga impacto en los recursos públicos o que genere obligaciones no contempladas en los presupuestos del Sector Público no Financiero, exceptuando a los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Las Leyes a las que hace referencia este numeral serán únicamente las que provengan de la iniciativa del Ejecutivo en cuyo caso el dictamen previo tendrá lugar antes del envío del proyecto de ley a la Asamblea Nacional"*.

Que, el Decreto Ejecutivo Nro. 374 de fecha 19 de abril de 2018, en su artículo uno, indica: *"Los Ministerios y entidades a cargo de la ejecución de programas sociales y/o subsidios estatales, serán los responsables de definir, aprobar e implementar, los umbrales y criterios de elegibilidad y priorización para selección de sus potenciales beneficiarios en el marco del objetivo del programa y/o subsidio estatal"*.

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, debe contar con una política de Incentivo /Subvención de Vivienda, y que debe estar presupuestado, para atender los incentivos/ Subvenciones, en casos específicos y determinados por el Ministerio dentro de la necesidad de condiciones de vivienda digna.

Que, es necesario que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, emita directrices para la implementación y ejecución de política pública prevista en el Plan *"Toda una Vida"* 2017-2021.

Que, es necesario actualizar la legislación administrativa, referente a incentivos y/o subvenciones de Vivienda, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que estén acorde al Acuerdo Ministerial MIDUVI 002-2018-05-16 de 16 de mayo de 2018.

Que, con Decreto Ejecutivo No. 370 de fecha 17 de abril del 2018, se designa al señor Xavier Torres Correa, como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En uso de las facultades previstas en los artículos 154 de la Constitución de la República y art. 47 del Código Administrativo y artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, y

ACUERDA:

Emitir EL REGLAMENTO PARA LA SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO TOTAL DEL ESTADO

Título I
GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto.- El presente Reglamento tiene por objeto, establecer los procedimientos para aplicar las directrices en relación a la vivienda de interés social y sus beneficiarios, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI 002-2018-05-16, así como todos aquellos temas relacionados con identificación de la demanda, proceso de postulación, entrega de viviendas y seguimiento al uso y ocupación de las mismas.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- La aplicación del Reglamento es a nivel nacional, dirigido para las y los beneficiarios, y las y los servidores públicos que intervienen en el sistema de vivienda de interés social.

Artículo 3.- Vivienda de Interés Social.- Se entenderá como vivienda de interés social, a efectos de este reglamento a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a las/los ciudadanas/os ecuatorianos en pobreza y vulnerabilidad; así como a los núcleos familiares de menores ingresos económicos que presentan necesidad de vivienda propia; asegurando de esta manera, un hábitat seguro e inclusivo para la familia. El precio de la vivienda de interés social será hasta los USD. $. 70.000 dólares de los Estados Unidos de América.

Artículo 4.- Segmentación de las viviendas de interés social.-

4.1.- Primer segmento: Primera y única vivienda de interés social, con subsidio total del Estado, únicamente para beneficiarios que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización (pobreza y vulnerabilidades) determinados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en este Reglamento.

Las viviendas de interés social del primer segmento podrán construirse en terreno de propiedad del beneficiario, o en suelo propiedad del Estado y destinado para la construcción de proyectos de vivienda de interés social.

4.2.- Segundo segmento: Las viviendas de interés social del segundo segmento podrán construirse bajo dos modalidades:

a) Primera y única vivienda con modalidad de arrendamiento con opción a compra (a 15 años plazo), que recibirá subsidios y subvención del Estado. Los beneficiarios deberán cumplir los parámetros del análisis (score) socio – económico del núcleo familiar y las condiciones de asignaciones y reversiones de las viviendas.

b) Primera y única vivienda, desde USD. $. 21.000 hasta USD. $. 40.000; con modalidad de crédito hipotecario a 15, 20 o 25 años plazo. El beneficiario recibirá un subsidio inicial del Estado, así como la subvención de la tasa de interés del crédito hipotecario. Los beneficiarios deberán cumplir los requisitos establecidos por las instituciones financieras que otorgarán los préstamos hipotecarios. Los proyectos de viviendas de interés social deberán cumplir los requisitos establecidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI para su aprobación.

4.3.- Tercer segmento: Primera y única vivienda, desde USD. $. 41.000 hasta USD. $. 70.000; que recibirá subvención a la tasa de interés del crédito hipotecario a 15, 20 o 25 años plazo. Los beneficiarios deberán cumplir los requisitos establecidos por las instituciones financieras que otorgarán los préstamos hipotecarios. Los proyectos de viviendas de interés social deberán cumplir los requisitos establecidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI para su aprobación.

TÍTULO II
DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 5.- Identificación de la demanda de beneficiarios/as para viviendas de interés social.- La identificación de las y los posibles beneficiarios de las viviendas de interés social, en cualquiera de sus modalidades, se realizará mediante:

a) Visitas de campo de los promotores de la gestión social del hábitat y la vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI a nivel nacional u otras instituciones del sector social, quienes levantarán las fichas de registro respectivas, generadas y aprobadas por la Gerencia de Acompañamiento Social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI o quien hiciera sus veces.

b) Solicitud de los/as ciudadanos/as recibidas en el MIDUVI, a través de sus Direcciones Técnicas Provinciales o desde otras instituciones públicas o privadas.

c) Solicitud de los/as ciudadanos/as registradas en el módulo respectivo del Sistema Interconectado de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda – SIIDUVI; que se encuentra disponible en la página web de la institución: www.habitatyvivienda.gob.ec

Artículo 6.- Socialización a la comunidad.- Las Direcciones de Oficinas Técnicas del MIDUVI, a nivel nacional, a través de los/las promotores/as de la gestión social del hábitat y la vivienda, tomarán contacto con las y los ciudadanos para socializar los requisitos para acceder a las viviendas de interés social, cualquiera sea su modalidad; para lo cual podrán utilizar cualquier mecanismo, como: contacto telefónico, correo electrónico, reuniones de socialización, impresos, medios digitales, difusión en medios de comunicación, entre otros.

Artículo 7.- Proceso de selección de beneficiarios/as de viviendas con subsidio total del estado.-

7.1.- Recopilación y remisión de la información:
Las y los promotores de la gestión social del hábitat y la vivienda del MIDUVI en cada una de las provincias de todo el territorio nacional, consignarán mediante un REGISTRO, los datos de las/los ciudadanos interesados y/o elegibles para la asignación de viviendas de interés social con subsidio total del Estado.

Las y los promotores de la gestión social del hábitat y la vivienda del MIDUVI enviarán los registros generados en cada provincia, a la Gerencia de Acompañamiento Social de la Oficina Matriz del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, o quien hiciera sus veces. El responsable de la verificación y envío de esta información será el Director/a de Oficina Técnica del MIDUVI, a nivel nacional.

7.2.- Validación de la información:
La Gerencia de Acompañamiento Social de la Oficina Matriz del MIDUVI o quien hiciera sus veces, requerirá a la Dirección de Tecnología de la Información y Comunicación (TIC) de la Institución, el cruce de información de los posibles beneficiarios de las viviendas con subsidio total del Estado, con el Registro Civil, con el Registro Social, Registro Nacional de Discapacidades y otras bases de datos que fueran necesarias.

7.3.- Registro Social:
El Registro Social es un catastro a nivel nacional, en el que consta información social, económica y demográfica individualizada a nivel de hogares (familias). La base del Registro Social es una herramienta útil para la identificación, selección, focalización y priorización de beneficiarios de programas sociales y/o subsidios estatales a nivel de familias como de individuos.[1]

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Ejecutivo Nro. 654 del 1 de agosto de 2018, artículo 11, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo definirá los modelos de actualización del Registro Social, dicha información servirá para la identificación de beneficiarios de programas sociales, así como de otros destinatarios de programas y subsidios públicos.

Debido a que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda no posee equipos territoriales que puedan realizar levantamiento o actualización del Registro Social, la Gerencia de Acompañamiento Social del MIDUVI podrá solicitar la cooperación de

[1] http://www.ecuadorencifras.gob.ec/actualizacion-del-registro-social/

otras instituciones del Estado, como el Ministerio de Inclusión Económica y Social del Ecuador –MIES y/o de la Secretaría Técnica del Plan Toda Una Vida, y otras; para el levantamiento o actualización del Registro Social de aquellos posibles beneficiarios de viviendas de interés social que no tuvieran Registro Social o necesitaran de su actualización.

7.4.- Verificación de Registro Social:
Una vez que se disponga de la calificación de Registro Social de cada uno de los posibles beneficiarios, para las viviendas con subsidio total del Estado, la Gerencia de Acompañamiento Social de MIDUVI verificará si se encuentran dentro de las líneas de pobreza determinados para la asignación de viviendas de interés social con subsidio total del Estado, según lo establecido en el artículo 7, número 7.2 (Adopción de líneas de pobreza), del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI 02-2018-05-16, del 16 de mayo de 2018.

En caso de cambio de la métrica del Registro Social por parte de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo – SENPLADES, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, adoptará las líneas de pobreza que se determinen.

7.5.- Excepción de la verificación de Registro Social:
Las personas que dentro de los criterios de elegibilidad sean registrados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda-MIDUVI como beneficiarios de reconstrucción de viviendas o reasentamientos por situaciones de riesgo, emergencia, desastres naturales y/o casos fortuitos, personas con discapacidad grave y muy grave con alto grado de dependencia; o casos especiales que no posean vivienda propia (héroes y heroínas, deportistas destacados y otros), NO requerirán verificación de Registro Social; y, los criterios de priorización podrán aplicarse o no, según lo considere el MIDUVI. Para estos casos de excepción, se requerirá un informe justificativo, por parte de la respectiva Coordinación Zonal del MIDUVI.

Artículo 8.- Elegibilidad de los posibles beneficiarios/as.-

Son criterios de elegibilidad de los posibles beneficiarios:

a) Núcleos familiares en extrema pobreza sin vivienda propia;
b) Núcleos familiares en extrema pobreza y con vivienda propia irrecuperable;
c) Núcleos familiares en pobreza moderada sin vivienda propia;
d) Núcleos familiares en pobreza moderada con vivienda propia irrecuperable;
e) Beneficiarios de reconstrucción de viviendas o reasentamientos por situaciones de riesgo, emergencia, desastres naturales y/o casos fortuitos;
f) Casos especiales que no posean vivienda propia (héroes y heroínas, deportistas destacados y otros).

Artículo 9.- Priorización de los posibles beneficiarios/as.-

Son criterios de Priorización dentro de los núcleos familiares elegibles:

1. Personas con discapacidad;
2. Personas con enfermedades catastróficas, raras o huérfanas;
3. Personas adultas mayores;
4. Familias expuestas a situaciones de violencia;

5. Familias monoparentales (padres y madres solos, jefes/as de hogar) a cargo de niños/as y adolescentes.

9.1.- Medios de validación.- Una vez que las o los/as posibles beneficiarios/as de las viviendas con subsidio total del Estado, han sido calificados/as como elegibles, se procederá a la validación de información para su priorización, considerando a las y los integrantes del núcleo familiar elegible, para lo cual se deberá observar lo siguiente:

9.2.- Personas con discapacidad.- Copia legible simple del carné de discapacidades de cada uno de los integrantes de la familia que posea discapacidad; y, Declaración Juramentada de buen uso que se dará a la vivienda y que la persona con discapacidad no posea bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional, ya que la titularidad de la vivienda será para la persona con discapacidad.

En caso de menores de edad con discapacidad debidamente acreditada (Registro Nacional de Discapacidades), la titularidad de la vivienda será para el/la representante legal del/la menor. En este caso, la Declaración Juramentada debe incluir el buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular y los/las miembros registrados como parte del núcleo familiar que habitarán la vivienda, no posean bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional; añadiendo además que el/la titular de la vivienda y su núcleo familiar serán responsables permanentes y directos del cuidado de la o las personas con discapacidad.

9.3.- Personas con enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.- Certificado del Ministerio de Salud Pública en donde conste la enfermedad catastrófica, rara o huérfana del miembro del núcleo familiar; y, Declaración Juramentada de buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular y los/las miembros registrados como parte del núcleo familiar que habitarán la vivienda, no posean bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional; añadiendo además que el/la titular de la vivienda y su núcleo familiar serán responsables permanentes y directos del cuidado de la o las personas con enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.

9.4.- Personas adultas mayores.- Copia de la cédula de ciudadanía o identidad de la/s personas adultas mayores y Declaración Juramentada de buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular de la vivienda no posea bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional, para el caso de que titularidad de la vivienda sea para una persona adulta mayor.

En el caso de que la/s persona/s adultas mayores vivieran en compañía de un/a familiar o cuidador/a, la titularidad de la vivienda puede otorgarse al familiar o cuidador/a. En este caso, la Declaración Juramentada debe incluir el buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular de la vivienda y los/las miembros registrados como parte del núcleo familiar que habitarán la vivienda, no posean bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional; añadiendo además que el/la titular de la vivienda y su núcleo familiar serán responsables permanentes y directos del cuidado de la o las personas adultas mayores.

9.5.- Familias expuestas a situaciones de violencia.- Declaración Juramentada de buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular de la vivienda y los/las miembros registrados como parte del núcleo familiar que habitarán la vivienda, no posean bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional. La Declaración Juramentada debe incluir la sentencia del caso de violencia. La Gerencia de Acompañamiento Social de MIDUVI realizará la consulta de procesos en línea en la página de la Función Judicial – eSATJE, en donde se verificará la sentencia.

9.6.- Núcleos familiares monoparentales (padres o madres solos, jefes/as de hogar) a cargo de niños/as y adolescentes.- Copia simple de las cédulas de identidad de cada uno/a de los niños, niñas y adolescentes del núcleo familiar; y, Declaración Juramentada de buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular de la vivienda no posea bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional; añadiendo que el/la Jefe/a de hogar no tiene unión de hecho, pareja o conviviente, por lo que es el/la único/a responsable permanente y directo del cuidado de la o las niños, niñas y adolescentes.

Los medios de verificación de los criterios de priorización serán de presentación obligatoria por parte de los posibles beneficiarios. En caso que el núcleo familiar posea dos o más vulnerabilidades, el posible beneficiario/a presentará en una sola declaración juramentada las justificaciones correspondientes.

El orden establecido en los párrafos que anteceden no implica la prelación.

Artículo 10.- Conformación de los expedientes.- Las y los posibles beneficiarios/as que cumplan con los criterios de elegibilidad y/o priorización deberán presentar los documentos necesarios para la conformación de los respectivos expedientes, en las oficinas de las Direcciones de Oficina Técnicas Provinciales del MIDUVI. Los expedientes contendrán obligatoriamente los siguientes documentos:

10.1.- Copia legible de la cédula de ciudadanía o identidad de las personas mayores de edad que conforman en núcleo familiar;

10.2.- Copia legible de la papeleta de votación de las personas mayores de edad que conforman el núcleo familiar (a excepción de las personas con voto facultativo);

10.3.- Copia legible del carné de discapacidad de cada miembro del núcleo familiar con discapacidad (si aplica);

10.4.- Certificado de Registro de la Propiedad del cantón en donde se asignará la vivienda de interés social, de no poseer otros bienes inmuebles;

10.5.- Declaración Juramentada del buen uso que se dará a la vivienda y de no poseer bienes inmuebles. En este documento y como parte de la declaración, se deberá agregar e identificar los medios, documentos y/o datos que permitan la validación, de la información que se considera para los criterios de priorización.

Adicionalmente, desde la Gerencia de Acompañamiento Social de MIDUVI o quien hiciera sus veces, se deberá adjuntar:

a) Impresión de la Certificación del Registro Social de que el titular de la vivienda se encuentra dentro de los umbrales de pobreza o extrema pobreza; obtenido de la base de datos del Registro Social de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo – SENPALDES;
b) Apertura de la ficha de uso y ocupación de la vivienda, levantada por el MIDUVI.

Todas las fichas de registro deberán tener el nombre y firmas de quien elaboró el expediente y del Director/a de Oficina Técnica Provincial del MIDUVI, el respectivo folio o numeración, así como la fecha, lugar u otros datos que permitan identificación.

Las Direcciones de Oficinas Técnicas Provinciales del MIDUVI remitirán digitalizados los documentos del expediente a la Gerencia de Acompañamiento Social, o quien hiciera sus veces, en la Oficina Matriz del MIDUVI; en donde se verificará nuevamente la información. El responsable de la verificación deberá firmar y registrar su nombre, en los documentos o fichas donde conste la información que ha verificado.

La Subsecretaría correspondiente y la Coordinación General Jurídica del MIDUVI, se encargarán de analizar casos excepcionales.

Artículo 11.- Ponderación para la calificación.- Los puntajes de ponderación de los criterios de elegibilidad y priorización se sumarán y serán seleccionadas las personas con más altos puntajes, estableciendo la prelación para la asignación de viviendas con subsidio total del Estado.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en un sistema informático desarrollará un modelo matemático que recogerá los criterios de elegibilidad y priorización de los posibles beneficiarios, con las debidas seguridades que impidan la manipulación externa o interna de la información.

La Gerencia de Acompañamiento Social o quien hiciera sus veces, en la Oficina Matriz del MIDUVI, ingresará la información de cada postulante en el sistema desarrollado.

Una vez que el sistema informático arroje la sumatoria de los puntajes de ponderación; la Gerencia de Acompañamiento Social o quien hiciera sus veces en la Oficina Matriz del MIDUVI, pondrá en conocimiento del Subsecretario/a de Hábitat y Espacio Público, los resultados y la información relativa a las personas con mayores puntajes.

El/la Subsecretario/a de Hábitat y Espacio Público del MIDUVI, en base a la información remitida, sugerirá la asignación de una vivienda de interés social con subsidio total del Estado al Comité de Adjudicación de Viviendas de Interés Social.

TÍTULO III
DE LA ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 12.- Asignación de viviendas a los/las beneficiarios/as.- Para proceder a la adjudicación de una vivienda de interés social con subsidio total del Estado, se conformará un COMITÉ DE ASIGNACIÓN, quien recomendará al Ministro/a de Desarrollo Urbano y Vivienda, la adjudicación del bien.

Para dar cumplimiento al artículo 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS, el Comité de Adjudicación estará conformado por:

a) El/la Ministro/a de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, o su delegado/a.
b) El/la Ministro/a de Inclusión Económica y Social – MIES, o su delegado/a.
c) El/la Subsecretario/a de Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
d) Actuará como Secretario/a de este Comité el/la Gerente de Acompañamiento Social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, o quien hiciera sus veces.

El/la Secretario/a del comité elevará una Acta la cual contendrá el listado de las personas asignadas con una vivienda de interés social con subsidio total del Estado, la cual deberá ser suscrita por los miembros del Comité.

Una vez conocida la decisión del Comité, la o el Ministro de Desarrollo Urbano o su delegado, suscribirá el documento donde se singulariza al beneficiario de la vivienda con subsidio total del Estado.

La Gerencia de Acompañamiento Social o quien hiciera sus veces, comunicará por escrito y de forma oficial a cada beneficiario, sobre la asignación de una vivienda de interés social con subsidio total del Estado; y además, registrará en un archivo a su cargo los datos que identifiquen y singularicen a la persona asignada y a la vivienda.

12.1.- Sorteo en caso de iguales puntajes.- En caso de que por alguna eventualidad los puntajes arrojados por el Sistema sean iguales para la asignación de una vivienda; se comunicará por escrito y de forma oficial a los posibles beneficiarios y se los convocará a la Dirección de Oficina Técnica Provincial del MIDUVI a donde pertenezca el proyecto de vivienda de interés social, con el objeto de realizar un sorteo público, con la presencia de un notario para que de fe de lo actuado con transparencia y honestidad por parte de los servidores públicos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La Gerencia de Acompañamiento Social o quien hiciera sus veces, registrará en la base de datos a los beneficiarios que no fueros asignados, para ser considerados en otras modalidades de vivienda que sean de interés o asequible del postulante, lo cual será comunicado expresamente.

Artículo13.- Ingreso de los expedientes y acceso a la información de los/las beneficiarios/as.- La Gerencia de Acompañamiento Social de MIDUVI o quien hiciera sus veces, ingresará los expedientes completos de los beneficiarios asignados con una vivienda de interés social con subsidio total del Estado, al Sistema Integrado de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda – SIIDUVI.

La Gerencia de Acompañamiento Social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI o quien hiciera sus veces, enviará de forma oficial, el listado de los beneficiarios de las viviendas de interés social con subsidio total del Estado, a la Secretaría Técnica del Plan Toda Una Vida, para que se generen los procesos de construcción de comunidad. Las /los servidores públicos delegados de la Secretaría Técnica del Plan Toda Una Vida, podrán obtener la información completa de los beneficiarios, del Sistema SIIDUVI a través de las claves de ingreso expedidas para el efecto.

La Gerencia de Acompañamiento Social o quien hiciere sus veces, enviará de forma oficial a cada Dirección Provincial del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el listado de los beneficiarios de una vivienda de interés social con subsidio total del Estado. La información completa de los beneficiarios, se podrá obtener del Sistema SIIDUVI, con la respectiva clave de ingreso entregada a cada Director/a de Oficina Técnica Provincial del MIDUVI.

La Gerencia de Acompañamiento Social de MIDUVI o quien hiciere sus veces, enviará de forma oficial a la Máxima Autoridad del Ministerio de Inclusión Económica y Social del Ecuador – MIES, el listado de los beneficiarios de una vivienda de interés social con subsidio total del Estado. La información completa de los beneficiarios se podrá obtener del Sistema SIIDUVI, con las respectivas claves de ingreso expedidas para el efecto.

TÍTULO IV
DE LA ENTREGA DE VIVIENDAS

Artículo 14.- Entrega de las viviendas.- Para la entrega de la vivienda de interés social con subsidio total del Estado, se elaborará y suscribirá una ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA, entre la empresa pública constructora o el constructor privado de ser el caso; el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, representado por los/las Directores/as de Oficina Técnica Provinciales; y, el/la beneficiario/a de la vivienda; esto hasta que se proceda a la transferencia de dominio y propiedad de la vivienda de interés social.

El Acta de Entrega Recepción de Uso y Ocupación de la Vivienda deberá contener las causales de reversión de las viviendas con subsidio total del Estado, así como la confirmación de que el/la beneficiario/a no ha entregado ningún valor económico o en especies a funcionario público alguno por la asignación de la vivienda.

Artículo 15.- Construcción, reconstrucción y fortalecimiento de comunidad.- Los procesos para la construcción, reconstrucción y fortalecimiento de comunidad se desarrollarán bajo las directrices y lineamientos que la Secretaría Técnica del Plan Toda Una Vida genere para el efecto, conforme a lo establecido en el Decreto Ejecutivo No. 645-2018.

TÍTULO V
DE LA PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Artículo 16.- Prohibición de enajenar la vivienda.- En el Acta de Entrega Recepción de uso y ocupación de la vivienda, deberá constar de forma explícita una declaración del beneficiario que manifieste de forma voluntaria conocer y aceptar la prohibición de enajenar la vivienda de interés social y la obligatoriedad de que a su titularidad se convertirá en patrimonio familiar, de conformidad a lo previsto para el efecto en el Código Civil y demás normativa vigente.

El beneficiario de una vivienda con subsidio total del Estado deberá obligatoriamente cancelar el valor establecido por el Registro de la Propiedad, para la inscripción de la prohibición de la enajenación de la vivienda, así como los costos que demande la constitución de patrimonio familiar, y otros que se deriven de la transferencia de dominio y propiedad.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda garantiza a los beneficiarios de vivienda de interés social con subsidio total del Estado, que si se cumple el buen uso y gozo del inmueble para los fines de vivienda que fue entregado; y, considerando la convivencia en el orden ético y moral para un equilibrado desarrollo social de la comunidad, transferirá el dominio de la vivienda en un lapso no mayor de tres (3) años, a partir de la suscripción del Acta de Uso y Ocupación de la Vivienda.

El mal uso, deterioro o destrucción de la vivienda de interés social con subsidio total del Estado, será imputable al beneficiario.

16.1.- Derecho de Sucesión.- La vivienda de interés social con subsidio total del Estado, constituida en patrimonio familiar, en caso de fallecimiento del titular de la vivienda, se procederá conforme lo que establece el Código Civil y demás normativa vigente aplicable en lo que corresponde al derecho de sucesión.

TÍTULO VI
DEL SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Artículo 17.- Seguimiento y control del uso y ocupación de las viviendas.- El seguimiento y control del uso y ocupación de las viviendas de interés social con subsidio total del Estado, se realizará por los promotores de acompañamiento social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, por lo menos una vez al año.
Para el seguimiento y control del uso y ocupación de la vivienda, la Gerencia de Acompañamiento Social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, o quien hiciera sus veces, desarrollará una Ficha de Seguimiento y Control al Uso y Ocupación de la Vivienda.

Los promotores de acompañamiento social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, consignarán la información en la Ficha de Seguimiento y Control al Uso y Ocupación de la Vivienda, que será de forma individualizada por cada uno de los núcleos familiares beneficiarios de vivienda, detallando claramente: nombres y apellidos completos; cédulas de identidad; ubicación geográfica del proyecto de vivienda o de la vivienda en terreno propio; identificación del proyecto (de ser el caso); fecha de entrega – recepción de la vivienda; caracterización del núcleo familiar; condiciones de la vivienda, nombre del responsable que levanta la información, firma, número de cédula de identidad y fecha del registro de la información.

La Ficha de Seguimiento y Control al Uso y Ocupación de la Vivienda será registrada en el sistema SIIDUVI por los promotores de acompañamiento social de las Direcciones Técnicas Provinciales de MIDUVI a nivel nacional, en un tiempo máximo de tres (3) días posteriores el levantamiento de la información.

Fuera de los cronogramas previstos por las Direcciones de Oficina Técnica Provinciales de MIDUVI para el seguimiento y control del uso y ocupación de la vivienda, el/la Directora/a de Oficina Técnico/a Provincial de MIDUVI podrá autorizar realizar seguimiento y control del uso y ocupación de la vivienda por solicitudes, denuncias o excitativas realizadas desde las Coordinaciones Zonales del Ministerio de Inclusión Económica y Social – MIES y/o de la Secretaria Técnica del Plan Toda Una Vida.

TÍTULO VII
DE LAS DISCREPANCIAS

Artículo 18.- Discrepancias con el seguimiento y control.- Los promotores de acompañamiento social de las Direcciones de Oficina Técnica Provinciales de MIDUVI, como efecto del seguimiento y control al buen uso de las viviendas, registrarán inconformidades o situaciones que afecten el adecuado uso de la vivienda, en la ficha técnica levantada para cada beneficiario de las viviendas, quien levantó esta información deberán comunicar de inmediato con su firma, al Director/a de Oficina Técnica Provincial de MIDUVI, quien en un plazo de máximo de 10 días notificará al beneficiario/a sobre los hechos o inconformidades para que el beneficiario/a, presente sus pruebas de descargo o justificaciones de las que crea estar asistido, ante el/la Director/a Técnico/a Provincial del MIDUVI correspondiente.

El Director/a de Oficina Técnica Provincial del MIDUVI contando con la información proporcionada por la o el beneficiario y de ser el caso de las instituciones que se haya requerido informes, resolverá y notificará para que el beneficiario en el término de 15 días, corrija o cumpla recomendaciones. Excepcionalmente, dada la complejidad de las recomendaciones, el/la Director/a de Oficina Técnica Provincial del MIDUVI podrá conceder un plazo mayor al beneficiario.

TÍTULO VIII
DE LA REVERSIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 19.- Reversión de la vivienda con subsidio total del estado.- En el Acta de Entrega Recepción de Uso y Ocupación de la Vivienda, deberá constar de forma explícita una declaración del beneficiario que manifieste de forma voluntaria conocer y aceptar que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se reserva el derecho de revertir la vivienda de interés social con subsidio total, a favor del Estado, por las siguientes causales:

a) Falsedad demostrada en la Declaración Juramentada de no poseer otros inmuebles registrados, a nivel nacional; sin perjuicio de las acciones administrativas y legales a que haya lugar;
b) Uso inadecuado de la vivienda diferente a la habitabilidad de uso familiar;
c) Comportamientos que alteren el orden social y comunitario en la convivencia;
d) Dar uso comercial a la vivienda, lo que incluye prohibición de arriendo, subarriendo o dar a la vivienda utilidad comercial;
e) Crear conflictos vecinales por el uso inadecuado de las áreas comunales o de libre circulación;
f) Descuidar la vivienda y su mantenimiento externo e interno;
g) Utilizar los espacios internos o externos de la vivienda para crianza de animales, a excepción de animales domésticos (mascotas);
h) Incumplir las normas de manejo de desechos, basura, salubridad y sanidad;
i) Tener conductas consideradas delitos o contravenciones, como: violencia intrafamiliar; escándalos que alteren la buena convivencia; venta, consumo, tenencia y circulación de sustancias psicotrópicas y estupefacientes;
j) Entrega de la vivienda de interés social con subsidio total del Estado a terceros (personas o familiares no integrantes del núcleo familiar que no consten en la ficha de postulación levantada por MIDUVI);
k) Abandono de la vivienda sin ninguna notificación;

l) No prevenir la invasión de la vivienda, debidamente otorgada al beneficiario/a;
m) No colaborar con la comunidad en sus resoluciones y asambleas;
n) No cancelar el pago de los servicios básicos de la vivienda, como: luz eléctrica, agua potable, alcantarillado, telefonía y otros que causen acción coactiva o resolución administrativa del ente municipal.

19.1.- Inicio del Procedimiento de Reversión de Vivienda.- El no cumplimiento de recomendaciones dispuestas por el/la Directora/a Técnico/a Provincial; o falsedad en la documentación presentada y descrita en el Título "De los Beneficiarios" de la presente norma, dará lugar a que se inicie la reversión de la vivienda. Para este efecto se conformará un COMITÉ DE REVERSIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, conformado por:

a) El/la Coordinador/a Zonal de MIDUVI, quien lo presidirá;
b) El/la Directora/a Técnico/a Provincial de MIDUVI;
c) El/la Coordinador/a Zonal del Ministerio de Inclusión Económica y Social –MIES;
d) El/la delegado/a de la Secretaría Técnica del Plan Toda Una Vida

El COMITÉ DE REVERSIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, serán convocado por el Presidente del Comité y conocerá, analizará y evaluará la información de cada caso, levantada por el promotor social en territorio. Podrá requerir información adicional si se considera pertinente; posterior a lo cual tomará la decisión sobre la reversión de la vivienda, emitiendo la recomendación que crea apropiada para cada caso.

Para la reversión de la vivienda se podrá contar con cualquiera de los siguientes documentos habilitantes:

1. Informe técnico de supervisión y control del buen uso de la vivienda. También se podrá considerar informes realizados por la Secretaría Técnica del Plan Toda Una Vida y/o el Ministerio de Inclusión Económica y Social MIES.
2. Resoluciones de autoridad competente en el caso de delitos y contravenciones.
3. Informes de los gobiernos autónomos descentralizados, de ser el caso.
4. Acta de inventario del estado de la infraestructura y equipamiento de la vivienda, generada por el MIDUVI.
5. Recomendación de reversión de la vivienda motivada y suscrita por el COMITÉ DE REVERSIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL. (En todos los casos este documento es esencial)

El/la Coordinador/a Zonal de MIDUVI dispondrá al Director/a de Oficina Técnica Provincial de MIDUVI, la conformación de expedientes y el resguardo de los archivos físicos y digitales que correspondan a los casos de reversión de viviendas de interés social con subsidio total del Estado, de su jurisdicción. Igualmente informará por vía oficial de estas novedades, procesos y recomendaciones al Ministro /a de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, con copia a la Gerencia de Acompañamiento Social del MIDUVI o quien hiciera sus veces.

El Comité de Reversión de la Vivienda comunicará a la Máxima Autoridad del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda las recomendaciones de los casos de reversión de viviendas de interés social con subsidio total del Estado, anexando el expediente y la recomendación de reversión correspondiente.

Los beneficiarios de las viviendas, dentro de los 15 días subsecuentes de ser notificados deberán exponer sus justificativos, ante el/la Ministro/a de Desarrollo Urbano y Vivienda; presentando los descargos correspondientes, observando el debido proceso con apego a lo previsto en la Constitución, la Ley y demás normativa aplicable a la materia.

El/la Ministro/a de Desarrollo Urbano y Vivienda, en un término de 15 días se pronunciará sobre la petición del beneficiario, la cual causará estado y su procedimiento será sustanciado por la Dirección de Patrocinio del MIDUVI. Igualmente se hará conocer de esta resolución al Ministro/a de Inclusión Económica y Social, así como al Secretario/a Técnico/a del Plan Toda Una Vida.

TÍTULO IX
DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO TOTAL DEL ESTADO CONSTRUIDAS EN TERRENO PROPIO

Artículo 20.- Viviendas de interés social con subsidio total del estado construidas en terreno propio.- El Estado ecuatoriano, a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y/o las empresas públicas y/o privadas, podrá dotar de viviendas de interés social con subsidio total del Estado, construidas en el terreno de propiedad de los/as beneficiarios/as que cumplan todos los requisitos previstos en la presente normativa. Para ello, los/as beneficiarios/as deberán presentar obligatoriamente los siguientes documentos:

a) Copia legible de la cédula de identidad de las personas mayores de edad que conforman en núcleo familiar;
b) Copia legible de la papeleta de votación de las personas mayores de edad que conforman el núcleo familiar (a excepción de las personas con voto facultativo);
c) Copia legible del carné de discapacidad de cada miembro del núcleo familiar con discapacidad (si aplica);
d) Título de propiedad del terreno en donde se construirá la vivienda de interés social;
e) Declaración Juramentada del buen uso que se dará a la vivienda y poseer únicamente el predio en donde se construirá la misma. En la declaración juramentada se deberá detallar los documentos que sirvieron de fundamento para establecer los criterios de priorización, señalados en este reglamento.

Adicionalmente, desde la Gerencia de Acompañamiento Social de MIDUVI. O quien hiciera sus veces, se deberá adjuntar:

a) Impresión del Registro Social que certifica que el titular de la vivienda se encuentra dentro de los umbrales de pobreza o extrema pobreza; obtenido de la base de datos del Registro Social de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo – SENPLADES;

b) Apertura de la ficha de uso y ocupación de la vivienda, levantada por el MIDUVI.

Todas las fichas de registro deberán tener el nombre y firmas de quien elaboró el expediente y del Director/a Técnico/a Provincial, el respectivo folio o numeración, así como la fecha, lugar u otros datos que permitan identificación.

Las Direcciones Oficina Técnica Provinciales del MIDUVI remitirán digitalizados los documentos del expediente a la Gerencia de Acompañamiento Social, o quien hiciera sus veces, en la Oficina Matriz del MIDUVI; en donde se verificará nuevamente la información. El responsable de la verificación deberá firmar y registrar su nombre, en los documentos o fichas donde conste la información que ha verificado.

Los criterios de elegibilidad y priorización para este caso, serán los mismos que constan en este Reglamento. De igual manera las personas beneficiarias de una vivienda con subsidio total del Estado en terreno propio, deberán presentar la Declaración Juramentada bajo los mismos principios y lineamientos establecidos en este Reglamento, así:

20.1.- Personas con discapacidad.- Copia legible simple del carné de discapacidades de cada uno de los integrantes de la familia que posea discapacidad; y, Declaración Juramentada de buen uso que se dará a la vivienda y que la persona con discapacidad no posea bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional, ya que la titularidad de la vivienda será para la persona con discapacidad.

En caso de menores de edad con discapacidad debidamente acreditada (Registro Nacional de Discapacidades), la titularidad de la vivienda será para el/la representante legal del/la menor. En este caso, la Declaración Juramentada debe incluir el buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular y los/las miembros registrados como parte del núcleo familiar que habitarán la vivienda, no posean bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional; añadiendo además que el/la titular de la vivienda y su núcleo familiar serán responsables permanentes y directos del cuidado de la o las personas con discapacidad.

20.2.-Personas con enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.- Certificado del Ministerio de Salud Pública en donde conste la enfermedad catastrófica, rara o huérfana del miembro del núcleo familiar; y, Declaración Juramentada de buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular y los/las miembros registrados como parte del núcleo familiar que habitarán la vivienda, no posean bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional; añadiendo además que el/la titular de la vivienda y su núcleo familiar serán responsables permanentes y directos del cuidado de la o las personas con enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.

20.3.- Personas adultas mayores.- Copia de la cédula de ciudadanía o identidad de la/s personas adultas mayores y Declaración Juramentada de buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular de la vivienda no posea bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional, para el caso de que titularidad de la vivienda sea para una persona adulta mayor.

En el caso de que la/s persona/s adultas mayores vivieran en compañía de un/a familiar o cuidador/a, la titularidad de la vivienda puede otorgarse al familiar o cuidador/a. En este caso, la Declaración Juramentada debe incluir el buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular de la vivienda y los/las miembros registrados como parte del núcleo familiar que habitarán la vivienda, no posean bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional; añadiendo además que el/la titular de la vivienda y su núcleo familiar serán responsables permanentes y directos del cuidado de la o las personas adultas mayores.

20.4.- Familias expuestas a situaciones de violencia.- Declaración Juramentada de buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular de la vivienda y los/las miembros registrados como parte del núcleo familiar que habitarán la vivienda, no posean bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional. La Declaración Juramentada debe incluir la sentencia del caso de violencia. La Gerencia de Acompañamiento Social de MIDUVI realizará la Consulta de Procesos en línea en la página de la Función Judicial eSATJE, en donde se verificará la sentencia.

20.5.- Núcleos familiares monoparentales (padres o madres solos, jefes/as de hogar) a cargo de niños/as y adolescentes.- Copia simple de las cédulas de identidad de cada uno/a de los niños, niñas y adolescentes del núcleo familiar; y, Declaración Juramentada de buen uso que se dará a la vivienda y que el/la titular de la vivienda no posea bienes inmuebles en cualquier parte del territorio nacional; añadiendo que el/la Jefe/a de hogar no tiene unión de hecho, pareja o conviviente, por lo que es el/la único/a responsable permanente y directo del cuidado de la o las niños, niñas y adolescentes.

Los medios de verificación de los criterios de priorización serán de presentación obligatoria por parte de los posibles beneficiarios. En caso que el núcleo familiar posea dos o más vulnerabilidades, el posible beneficiario/a presentará en una sola declaración juramentada las justificaciones correspondientes.

Artículo 21.- Aprobación de la construcción de viviendas de interés social con subsidio total del estado en terreno propio y asignación de viviendas.- Para proceder a la construcción de una vivienda de interés social con subsidio total del Estado, en terreno de propiedad del beneficiario/a; el COMITÉ DE ASIGNACIÓN de viviendas detallado en este Reglamento, procederá a autorizar y asignar estas viviendas, previo conocimiento de los expedientes caso por caso, presentados por la Gerencia de Acompañamiento Social del MIDUVI o quien hiciera sus veces, con toda la documentación de respaldo detallada en este Reglamento.

Posterior a la decisión del COMITÉ DE ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS, el/la Secretario/a del Comité elevará una Acta la cual contendrá el listado de las personas asignadas con una vivienda de interés social con subsidio total del Estado, construidas en terreno propio, la cual deberá ser suscrita por los miembros del Comité.

Una vez conocida la decisión del Comité, la o el Ministro de Desarrollo Urbano o su delegado, suscribirá el documento donde se singulariza al beneficiario de la vivienda con subsidio total del Estado.

La Gerencia de Acompañamiento Social o quien hiciera sus veces, comunicará por escrito y de forma oficial a cada beneficiario, sobre la asignación de una vivienda de interés social con subsidio total del Estado; y además, registrará en un archivo a su cargo los datos que identifiquen y singularicen a la persona asignada y a la vivienda.

21.1.- Subvención para trabajos complementarios.- Para los casos de viviendas de interés social con subsidio total del Estado construidas en terreno propio, y ubicadas en el sector rural o urbano marginal, que no dispongan de medios de recolección de agua y/o alcantarillado o medios alternativos de tratamiento de aguas servidas; así como que requieran trabajos complementarios para mejoramiento de suelos; se contemplará este gasto como parte de la construcción de la vivienda, hasta por un valor máximo de USD. $. 1.500 (Un mil quinientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), en dependencia del caso.

Igualmente, por excepción y luego de un informe técnico y jurídico de la Dirección de Oficina Técnica Provincial de MIDUVI respectiva, que justifique que el/la beneficiario/a del terreno no tiene los medios económicos para titularizar el suelo que habita, el MIDUVI podrá asumir ese gasto, hasta por un valor de USD. $. 600 (Seiscientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), en dependencia del caso.

Artículo 22.- Entrega de la vivienda construida en terreno propio.- Para la entrega de la vivienda de interés social con subsidio total del Estado, construida en terreno propiedad del beneficiario/a, se elaborará y suscribirá una ACTA DE ENTREGA RECEPCION DE USO Y OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA, entre la empresa pública constructora o el constructor privado de ser el caso; el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, representado por los/las Directores/as Técnicos/as Provinciales; y, el/la beneficiario/a de la vivienda; esto hasta que se proceda a la transferencia de dominio y propiedad de la vivienda de interés social.

El Acta de Entrega Recepción de Uso y Ocupación de la Vivienda deberá contener la confirmación de que el/la beneficiario/a no ha entregado ningún valor económico o en especies a funcionario público alguno por la asignación de la vivienda.

Artículo 23.- Prohibición de enajenar la vivienda construida en terreno propio.- En el Acta de entrega recepción de uso y ocupación de la vivienda, deberá constar de forma explícita una declaración del beneficiario que manifieste de forma voluntaria conocer y aceptar la prohibición de enajenar la vivienda de interés social construida en terreno propio y la obligatoriedad de que a su titularidad se convertirá en patrimonio familiar, de conformidad a lo previsto para el efecto en el Código Civil y demás normativa vigente.

El beneficiario de una vivienda con subsidio total del Estado construida en terreno propio, deberá obligatoriamente cancelar el valor establecido por el Registro de la Propiedad, para la inscripción de la prohibición de la enajenación de la vivienda, así como los costos que demande la constitución de patrimonio familiar, y otros que se deriven de la transferencia de dominio y propiedad.

Adicionalmente, el/la beneficiario/a, solicitará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la actualización catastral, entregando el acta de entrega recepción definitiva de la vivienda.

23.1.- Derecho de Sucesión.- La vivienda de interés social con subsidio total del Estado, constituida en patrimonio familiar, en caso de fallecimiento del titular de la vivienda, se procederá conforme lo que establece el Código Civil y demás normativa vigente aplicable en lo que corresponde al derecho de sucesión.

Artículo 24.- Seguimiento y control del uso y ocupación de las viviendas construidas en terreno propio.- El seguimiento y control del uso y ocupación de las viviendas de interés social con subsidio total del Estado, construidas en terreno de propiedad del beneficiario/a, se realizará por los promotores de acompañamiento social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, por lo menos una vez al año.

Para el seguimiento y control del uso y ocupación de la vivienda, la Gerencia de Acompañamiento Social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, o quien hiciera sus veces, desarrollará una Ficha de Seguimiento y Control al Uso y Ocupación de la Vivienda.

Los promotores de acompañamiento social del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, consignarán la información en la Ficha de Seguimiento y Control al Uso y Ocupación de la Vivienda, que será de forma individualizada por cada uno de los núcleos familiares beneficiarios de vivienda, detallando claramente: nombres y apellidos completos; cédulas de identidad; ubicación geográfica del proyecto de vivienda o de la vivienda en terreno propio; identificación del proyecto (de ser el caso); fecha de entrega – recepción de la vivienda; caracterización del núcleo familiar; condiciones de la vivienda, nombre del responsable que levanta la información, firma, número de cédula de identidad y fecha del registro de la información.

La Ficha de Seguimiento y Control al Uso y Ocupación de la Vivienda será registrada en el sistema SIIDUVI por los promotores de acompañamiento social de las Direcciones Técnicas Provinciales de MIDUVI a nivel nacional, en un tiempo máximo de tres (3) días posteriores el levantamiento de la información.

En caso de no cumplimiento de las condiciones estipuladas en este Reglamento, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se reserva el inicio de acciones legales por incumplimiento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En un plazo de 10 días, la Coordinación de Planificación y Gestión Estratégica del MIDUVI, a través de la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación – TIC, desarrollará un sistema informático en base al modelo matemático que recogerá los criterios de elegibilidad y priorización de los posibles beneficiarios, con las debidas seguridades que impidan la manipulación externa o interna de la información.

SEGUNDA.- La Gerencia de Acompañamiento Social del MIDUVI, desarrollará los instrumentos necesarios para dar cumplimiento a este Reglamento.

TERCERA.- La Coordinación General de Asesoría Jurídica establecerá los requisitos mínimos que tienen que constar en la Declaración Juramentada.

CUARTA.- Los expedientes generados por la reversión de viviendas, serán resguardados por la Coordinación General de Asesoría Jurídica.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Encárguese la ejecución y difusión del presente instrumento al Viceministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; y a la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público, a través de la Gerencia de Acompañamiento Social.

SEGUNDA.- Todo lo no previsto en la presente Reglamento y que tenga relación con la aplicación técnica, será solventado por la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público.

TERCERA.- La aplicación e implementación de beneficios y/o subvenciones con impacto en los recursos del Estado, supeditado al pronunciamiento del ente Rector de finanzas conforme al artículo 74, número 15, del Código de Planificación y Finanzas Públicas. Para efectos de este Reglamento que es de carácter general para implementación y ejecución de programas y proyectos a cargo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y de sus cooperantes de ser el caso, se entenderá implícita en la aprobación de los programas, proyectos y presupuestos presentados ante los entes rectores en Planificación y Finanzas Púbicas. El financiamiento de los programas y proyectos se viabiliza a través de partidas presupuestarias especificas debidamente financiadas a las que se aplicará los gastos, egresos o subvenciones, cuyo impacto en recursos del Estado para su aprobación ha sido analizado por los entes de Planificación y Finanzas Públicas, conforme las normas previstas en el Código de Planificación y Finanzas Públicas y otras conexas, que rigen al sector público.

CUARTA.- Queda derogada toda disposición que se oponga al contenido del presente Acuerdo Ministerial.

QUINTA.- Encárguese la difusión del presente Reglamento a la Dirección de Comunicación y su implementación al Viceministerio, Subsecretarias y Coordinaciones del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El presente instrumento se suscribe en cinco ejemplares de igual valor, entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito a los, 2018 NOV 28

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO

Señor Germán Xavier Torres Correa
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA