

REGLAMENTO ACCESO A SUBSIDIOS E INCENTIVOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA

Decreto Ejecutivo 681
Registro Oficial Suplemento 460 de 03-abr.-2019
Estado: Vigente

No. 681

Lenín Moreno Garcés
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

Considerando:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, el artículo 66, número 2 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas, el derecho a una vida digna, que asegure entre otros, la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda y otros servicios sociales necesarios;

Que, el artículo 154, número 1 de la Constitución de la República, dispone como atribución de los Ministros de Estado, el ejercicio de rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y la expedición de los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República impone a las instituciones del Estado, el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el artículo 261, número 6 de la Constitución de la República determina como una de las competencias exclusivas del Estado central, las políticas de vivienda;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República impone al Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna para lo cual debe: 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 e interculturalidad, con enfoque de gestión de riesgos; mejorar la vivienda precaria, dotar de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promover el alquiler en régimen especial; desarrollar planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y mujeres jefas de hogar, y; 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 prescribe: "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, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo prescribe:

"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 de suelo ";

Que, el artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y el artículo 89 de su Reglamento General, facultan a las entidades del sector público a realizar donaciones para la ejecución de programas o proyectos prioritarios de inversión en beneficio directo de la colectividad, priorizados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo;

Que, el artículo 74 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala como atribuciones y deberes del ente rector del Sistema Nacional de Finanzas Públicas: 1. Formular y proponer, para la aprobación del Presidente o Presidenta de la República, los lineamientos de política fiscal inherentes a los ingresos, gastos y financiamiento en procura de los objetivos del SINFIP; (...) 2. Ejecutar la política fiscal aprobada por el Presidente o Presidenta de la República; (...) 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 (...);

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Monetario y Financiero determina como funciones de la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera: "1. Formular y dirigir las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera, incluyendo la política de seguros y de valores; 2. Regular mediante normas la implementación de las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera, incluyendo la política de seguros y de valores, y vigilar su aplicación; 3. Regular mediante normas las actividades financieras que ejercen las entidades del sistema financiero nacional y las actividades de las entidades de seguros y valores; (...) 7. Aprobar la programación monetaria, crediticia, cambiaria y financiera, que se alinearán al programa económico del gobierno; (...) 11. Establecer, en el marco de sus competencias, cualquier medida que coadyuve a: g) Generar incentivos a las instituciones del sistema financiero por la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica de grupos de atención prioritaria tales como las personas en movilidad humana, con discapacidad, jóvenes y madres solteras; (...); (...) 23. Establecer niveles de crédito, tasas de interés, reservas de liquidez, encaje y provisiones aplicables a las operaciones crediticias, financieras, mercantiles y otras, que podrán definirse por segmentos, actividades económicas y otros criterios; (...), y; 31. Establecer directrices de política de crédito e inversión y, en general, sobre activos, pasivos y operaciones contingentes de las entidades del sistema financiero nacional, de conformidad con este Código (...)",

Que, la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 309 del 21 de agosto de 2018 , desarrolla disposiciones que fomentan la vivienda de interés social;

Que, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo mediante Oficio No. SENPLADES-2018-1381-OF, emitió dictamen de prioridad al "Proyecto de Vivienda Casa Para Todos", ejecutado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que, el Ministerio de Economía y Finanzas mediante Oficio No. MEF-MINFIN-2019-0056-O de 19 de febrero de 2019, emitió dictamen favorable respecto del presente Decreto Ejecutivo;

Que, es necesario unificar y actualizar la normativa existente que regula el acceso a vivienda de interés social y público a efectos de facilitar su aplicación en el marco del fortalecimiento de las acciones emprendidas por el Gobierno Nacional para consolidar la implementación y ejecución de la política pública de vivienda, prevista en el Plan Toda Una Vida 2017 - 2021; y,

En ejercicio de las facultades y atribuciones que le confieren los artículos 141 y, 147, número 3 de la

Constitución de la República y, 11, letra b) del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, expide el siguiente:

REGLAMENTO PARA EL ACCESO A SUBSIDIOS E INCENTIVOS DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PUBLICO EN EL MARCO DE LA INTERVENCION EMBLEMATICA "CASA PARA TODOS"

Título I GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto.- El presente Decreto tiene como objeto facilitar el otorgamiento de facilidades e incentivos dirigidos a favorecer el acceso a vivienda, digna y adecuada a los ciudadanos ecuatorianos, con énfasis en la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, así como a los núcleos familiares de ingresos medios y bajos, que presentan necesidad de vivienda propia, asegurando un hábitat seguro e inclusivo.

Art. 2.- Ambito de aplicación.- Este Decreto está dirigido a los beneficiarios y, las personas naturales, jurídicas e instituciones intervinientes en los procesos constructivos, en la administración, en el financiamiento así como, en el seguimiento y control de la intervención emblemática "Misión Casa Para Todos" a nivel nacional.

Título II DE LAS VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

Art. 3.- Vivienda de Interés Social - VIS.- La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios de acuerdo a los criterios de selección y requisitos aplicables, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar, asegurando de esta manera, un hábitat seguro e inclusivo para la familia. El valor de la vivienda de interés social será de hasta los 177,66 Salarios Básicos Unificados (SBU).

Art. 4.- Segmentación de las viviendas de interés social: Las viviendas de interés social deben sujetarse a los siguientes segmentos:

4.1. Primer segmento: Vivienda de interés social con subsidio total del Estado (100% de subsidio), para beneficiarios que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización (pobreza y vulnerabilidad) determinados por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda, a partir de la métrica de selección de beneficiarios que conste en la base del Registro Social.

4.2. Segundo segmento: Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo dos modalidades:

a) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento con opción a compra de hasta 57,56 SBU. Los beneficiarios pueden recibir subsidios del Estado y tasa de interés preferencial, en dependencia del cumplimiento de los requisitos y parámetros del análisis (score) socio - económico del núcleo familiar; así como las condiciones de asignaciones y reversiones de las viviendas, determinados por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

b) Vivienda de interés social, desde 57,56 SBU, hasta 101,52 SBU; con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado y tasa de interés preferencial. Los beneficiarios deben cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan los préstamos hipotecarios en el marco de lo establecido por la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera.

4.3. Tercer segmento: Viviendas de interés social desde 101,53 SBU, hasta 177,66 SBU, con tasa de interés preferencial para el crédito hipotecario. Los beneficiarios deben cumplir los requisitos establecidos por las instituciones financieras que concedan los préstamos hipotecarios en el marco

de lo establecido por la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera.

Título III

TIPOS DE SUBSIDIOS E INCENTIVOS EN PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Art. 5.- Tipos de Subsidios e Incentivos en proyectos de vivienda de interés social.- Para la aplicación de este Reglamento aplican los siguientes tipos de subsidios e incentivos:

1. Subsidio total del Estado.
2. Subsidio parcial del Estado.
 - 2.1. Arriendo con opción a compra.
 - 2.2. Crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado y tasa de interés preferencial.
3. Crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.
4. Incentivos en proyectos de vivienda de interés social.
 - 4.1. Ampliaciones y adecuaciones de vivienda.
 - 4.2. Obras de agua y saneamiento para terreno propio.
 - 4.3. Titulación del terreno.
 - 4.4. Situaciones de emergencia, casos de excepción, fortuitos o de fuerza mayor.
 - 4.5. Incentivos para construcción de viviendas de pueblos y nacionalidades del Ecuador en terrenos comunitarios y/o asociativos, así como en el Régimen Especial de Galápagos.

Art. 6.- Subsidio Total del Estado.- Es una inversión social proveniente del Estado ecuatoriano a través del ente rector de desarrollo urbano y vivienda destinado a la construcción total y completa de una vivienda de interés social de primer segmento, por primera y única vez. Los beneficiarios de este subsidio, son los grupos poblacionales de las áreas urbanas y rurales, que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización (pobreza y vulnerabilidad) establecidos por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

Art. 7.- Características y valores de las viviendas con subsidio total del Estado.- Las construcciones de las viviendas de interés social con subsidio total del Estado pueden efectuarse en terreno de propiedad del beneficiario, en terreno propiedad del Estado, o en terreno de propiedad del promotor/constructor. Los proyectos de vivienda de interés social con subsidio total del Estado son calificados por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda. La asignación de las viviendas a los beneficiarios se sujeta al procedimiento y normativa establecida por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

Las viviendas de interés social con subsidio total del Estado construidas en terreno propiedad del beneficiario tienen un valor de 34,26 SBU o de 41,12 SBU, de acuerdo a la normativa del ente rector de desarrollo urbano y vivienda aplicable a la construcción de la vivienda y a la aplicación del subsidio, considerando el número de integrantes y las características del núcleo familiar del beneficiario.

A las construcciones de viviendas de interés social con subsidio total del Estado en terreno propiedad del beneficiario, pueden sumarse otros incentivos de vivienda, como: incentivo para obras de agua y saneamiento, de hasta USD \$ 1.500 (mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América); y, el incentivo para titulación del terreno, de hasta USD \$ 600 (seiscientos dólares de los Estados Unidos de América).

Las viviendas de interés social con subsidio total del Estado construidas en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano, o en terreno de propiedad del promotor/constructor; tienen un valor de 57,56 SBU. Este valor incluye las obras de urbanización. En el caso de las viviendas construidas en terreno propiedad del Estado, el subsidio total incluye el valor del terreno. Si la construcción de las viviendas de interés social se efectúa en terreno de propiedad del promotor/constructor, el valor previsto para

la construcción de la vivienda deberá incluir el valor del terreno. Para efectos de la construcción de estas viviendas y la aplicación del subsidio, el ente rector de desarrollo urbano y vivienda emitirá la normativa aplicable.

La construcción de las viviendas con subsidio total del Estado puede realizarse a través del ente rector del desarrollo urbano y vivienda cumpliendo las normas vigentes o, a través de las empresas públicas, de acuerdo a la normativa y procedimientos del ente rector del desarrollo urbano y vivienda. Las entidades correspondientes deben registrar la información en el sistema informático interconectado (SIIDUVI), bajo el procedimiento determinado por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

7.1. Compromisos adquiridos por los beneficiarios.- Las titulaciones y reversiones de las viviendas, derechos y obligaciones de los beneficiarios de las viviendas con subsidio total del Estado, se subordinan a lo dispuesto en la normativa del ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

Art. 8.- Subsidio Parcial del Estado.- Es una inversión social proveniente del Estado ecuatoriano a través del ente rector de desarrollo urbano y vivienda, por primera y única vez. En este caso, el subsidio parcial corresponde al apoyo que el Estado otorga al beneficiario para facilitar la adquisición de su vivienda.

Los beneficiarios de este subsidio, son los grupos poblacionales de escasos recursos económicos que, con el apoyo por parte del Estado a través de los beneficios otorgados, permiten la adquisición de una vivienda bajo las siguientes modalidades:

- a) Arrendamiento con opción a compra.
- b) Crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado y tasa de interés preferencial.

Art. 9.- Arrendamiento con Opción a Compra.- Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado, bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra, pueden construirse en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o en terrenos de propiedad del promotor/ constructor de acuerdo a la normativa del ente rector del desarrollo urbano y vivienda. El valor total de la vivienda es de 57,56 SBU, hasta un plazo máximo de arrendamiento de quince (15) años, esto es 180 meses. El valor incluye las obras de urbanización.

La selección de los beneficiarios para esta modalidad debe sujetarse a lo dispuesto en la normativa del ente rector de desarrollo urbano y vivienda, para la selección de beneficiarios de viviendas de interés social bajo la modalidad de arrendamiento con opción a compra.

Para el efecto, el Estado otorga al beneficiario, un subsidio de la siguiente manera: USD \$ 6.000 (seis mil dólares de los Estados Unidos de América) iniciales; y en función del análisis socio económico de cada caso, el pago de un porcentaje del arrendamiento mensual, que puede ser del cero por ciento (0%), del veinticinco por ciento (25%) o del cincuenta por ciento (50%); durante los ocho (8) primeros años del arrendamiento. Los siguientes siete (7) años del plazo estipulado, el valor será cancelado en su totalidad por el beneficiario.

El beneficio antes indicado está condicionado a que el beneficiario cumpla a tiempo con su obligación de pago mensual, de acuerdo a los términos estipulados en el contrato de arrendamiento. Si el mismo fuera suspendido, la restitución tendrá lugar cuando el arrendatario (beneficiario) haya cancelado sus obligaciones pendientes, según la normativa del ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

En el caso de las viviendas construidas en terreno propiedad del Estado, el subsidio del Estado a favor del beneficiario incluye el valor del terreno. Si la construcción de las viviendas de interés social se efectúa en terreno de propiedad del promotor/constructor, el valor previsto para la construcción de la vivienda para arrendamiento con opción a compra incluirá el valor del terreno.

Corresponde al Estado a través de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establecer la tasa de interés preferencial aplicable a la modalidad del arrendamiento con opción a compra.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda en la modalidad de arrendamiento con opción a compra se realiza mediante instituciones del sistema financiero nacional u otros organismos autorizados para el efecto por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Debe registrarse la información relevante en el sistema informático interconectado (SIIDUVI), bajo el procedimiento determinado por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

Art. 10.- Crédito Hipotecario con Subsidio Inicial.- Los beneficiarios de este subsidio parcial del Estado son los grupos poblacionales de ingresos bajos de conformidad con los criterios de selección establecidos por las entidades competentes y, el análisis que realice la institución o entidad financiera otorgante del crédito hipotecario.

Las viviendas de interés social, bajo la modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial, pueden ser construidas en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o en terrenos del promotor / constructor. El valor de la vivienda es desde 57,57 SBU hasta 101,52 SBU. El valor incluye las obras de urbanización del proyecto de vivienda. El plazo máximo del crédito hipotecario es de hasta 25 años (300 meses).

El Estado ecuatoriano otorgará un subsidio inicial al núcleo familiar beneficiario de USD \$ 6.000 (seis mil dólares de los Estados Unidos de América), que será transferido a la institución o entidad financiera, una vez que el crédito hipotecario haya sido perfeccionado.

Para este segmento de vivienda el Estado, a través de la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera, determinará la tasa de interés preferencial que se aplicará al crédito hipotecario.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de la modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial se realizará mediante el sistema financiero que otorga créditos hipotecarios para viviendas de interés social. Debe registrarse la información relevante en el sistema informático interconectado (SIIDUVI), bajo el procedimiento que el ente rector de desarrollo urbano y vivienda determine para el efecto.

Art. 11.- Crédito Hipotecario con tasa de interés preferencial.- Las viviendas de interés social con tasa de interés preferencial en el crédito hipotecario, pueden ser construidas en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o en terrenos de propiedad del promotor/constructor. El valor total de la vivienda será desde 101,53 SBU hasta 177,66 SBU. El valor incluye las obras de urbanización del proyecto de vivienda. El plazo máximo del crédito hipotecario es de hasta 25 años (300 meses).

Corresponde al Estado, a través de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, determinar la tasa de interés preferencial aplicable al crédito hipotecario para este segmento de vivienda.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés social con crédito hipotecario con tasa de interés preferencial se realiza mediante las instituciones del sistema financiero que otorguen el crédito hipotecario. Debe registrarse la información en el sistema informático interconectado (SIIDUVI), bajo el procedimiento que el ente rector de desarrollo urbano y vivienda determine para el efecto.

Título IV

INCENTIVOS EN PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Art. 12.- Incentivos de Vivienda.- Adicional a lo anterior, y de forma complementaria, el Estado ecuatoriano a través de los parámetros y procedimientos establecidos por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda, puede conceder los siguientes incentivos en proyectos de vivienda de interés

social:

- a) Incentivos para ampliaciones y adecuaciones de vivienda.- Destinado para ampliar y/o adecuar viviendas que requieren crecimiento de superficie, reforzamiento estructural o similares; bajo selección y análisis socio económico de cada caso por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda. Se considera un valor de hasta USD \$ 6.000 (seis mil dólares de los Estados Unidos de América).
- b) Incentivos para obras de agua y saneamiento ambiental.- Destinado a implementar obras y/o equipamientos para la dotación de agua, alcantarillado y/o electricidad en los terrenos en donde se construirán viviendas de interés social; hasta por un valor de USD \$ 1.500 (mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América).
- c) Incentivos para titulaciones de terrenos.- En casos necesarios y de excepción, puede entregarse un valor de hasta USD \$ 600 (seiscientos dólares de los Estados Unidos de América), para los trámites y procesos de titulación de los terrenos en donde se construyan viviendas de interés social.
- d) Incentivos para casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o de fuerza mayor que permitan la construcción o reconstrucción de viviendas irrecuperables y reparaciones de viviendas recuperables.- En estos casos el valor de la construcción o reconstrucción de una vivienda en terreno propio puede ser de hasta USD \$ 15.000 (quince mil dólares de los Estados Unidos de América); y, en casos de reparaciones de viviendas recuperables de hasta USD \$ 7.500 (siete mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América). Para la intervención en estos casos, se estará al procedimiento establecido por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.
- e) Incentivos para construcción de viviendas de pueblos y nacionalidades del Ecuador en terrenos comunitarios y/o asociativos, así como en el Régimen Especial de Galápagos.- Destinados a la construcción participativa de la comunidad de viviendas adaptadas a la cosmovisión, al entorno natural y ambiental de las comunidades donde se asientan y habitan los pueblos y nacionalidades del Ecuador, en terrenos comunitarios y/o asociativos, así como en el Régimen Especial de Galápagos. El incentivo en estos casos será variable, en dependencia de los materiales utilizados en la construcción de las viviendas, así como del transporte requerido para el acceso a los territorios u otras condiciones y necesidades identificadas; conforme lo determine el ente rector del desarrollo urbano y vivienda.

Los incentivos de vivienda podrán ser ejecutados directamente por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda cumpliendo las normas vigentes o, a través de las empresas públicas, de acuerdo a la normativa y procedimientos que el ente rector del desarrollo urbano y vivienda determine. La institución deberá registrar la información sobre los incentivos entregados en el sistema informático interconectado (SIIDUVI), bajo el procedimiento que el ente rector de desarrollo urbano y vivienda determine para el efecto.

Título V

VIVIENDAS DE INTERES PUBLICO

Art. 13.- Vivienda de Interés Público.- Se entenderá como vivienda de interés público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado les permite alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia. El rango de valor de la vivienda de interés público va desde 177,66 SBU hasta 228,42 SBU. El valor incluye las obras de urbanización del proyecto de vivienda, así como el Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado en la adquisición local de bienes y/o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de la vivienda, de acuerdo a la normativa vigente.

La construcción de viviendas de interés público puede ser en terreno de propiedad del Estado o en terrenos del promotor/constructor.

Corresponde a la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera determinar la tasa de interés preferencial y demás condiciones de acceso y crédito.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés público se realizará mediante las

instituciones del sistema financiero que otorguen el crédito hipotecario.

Deberá registrarse la información relevante en el sistema informático interconectado (SIIDUVI), bajo el procedimiento que el ente rector de desarrollo urbano y vivienda determine para el efecto.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Dentro de un plazo de hasta 60 días, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda adecuará y emitirá la normativa correspondiente que determine los criterios para la selección de sus potenciales beneficiarios, de acuerdo a los segmentos de vivienda de interés social, en el marco de sus competencias a partir de las líneas y umbrales de extrema pobreza y pobreza del Registro Social, aplicables en el primer segmento de vivienda; así como otros criterios de selección o identificación para los otros segmentos de vivienda definidos en este Decreto.

SEGUNDA.- Los subsidios e incentivos previstos para los proyectos de vivienda de interés social incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado en la adquisición local de bienes y/o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de vivienda de interés social. Estos proyectos deberán cumplir los requisitos y parámetros establecidos por el ente rector de desarrollo urbano y vivienda para su calificación, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

TERCERA.- La Máxima Autoridad del ente rector de desarrollo urbano y vivienda, deberá adecuar y emitir la normativa y regulaciones necesarias para casos puntuales cuando se requiera la construcción o reconstrucción de viviendas irrecuperables y reparaciones de viviendas recuperables en casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o de fuerza mayor.

En estos casos, cuando un damnificado posea más de un inmueble y sin embargo ha sido afectado y se evidencie la necesidad de ayuda del Estado, se someterá a los parámetros que emita el ente rector del desarrollo urbano y vivienda.

CUARTA.- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda efectuará el registro de los beneficios otorgados para el acceso a las viviendas de interés social y viviendas de interés público, para lo cual deberá desarrollar los mecanismos y adecuar las normas que le permita cumplir con este objetivo.

QUINTA.- Las instituciones del sistema financiero nacional sujetas al ámbito de este Decreto Ejecutivo deberán observar los requerimientos y procedimientos que emita el ente rector de desarrollo urbano y vivienda sobre proyectos de vivienda de interés social y viviendas de interés público, en el marco de sus competencias.

SEXTA.- La Junta de Regulación de Política Monetaria y Financiera, dentro de sus competencias, deberá determinar el funcionamiento y los mecanismos que permitan aplicar las tasas de interés preferenciales para los productos financieros y crediticios previstos en este Decreto.

Los recursos económicos que se requieran para este efecto, serán provistos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en función de la asignación presupuestaria que reciba para el efecto.

SEPTIMA.- Dentro de un plazo de hasta 60 días, el ente rector de desarrollo urbano y vivienda emitirá la normativa necesaria que regule la construcción y aplicación de subsidios e incentivos para las viviendas de interés social, previendo metrajes mínimos que garanticen una vivienda digna y adecuada como política pública para los proyectos de vivienda de interés social.

OCTAVA.- Los proyectos de vivienda para que sean considerados de interés social, deberán contar con la calificación y aprobación por parte el ente rector de desarrollo urbano y vivienda.

NOVENA.- El ente rector de economía y finanzas públicas, en el ámbito de sus competencias,

gestionará y viabilizará la asignación de los recursos económicos en función de los mecanismos que la normativa vigente dispone, la programación de ejecución de los proyectos de vivienda que reporte oficialmente el ente rector de desarrollo urbano y vivienda, la presupuestación respectiva y la disponibilidad de la caja fiscal.

DECIMA.- La Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera establecerá los instrumentos y medidas necesarias que permitan obtener la tasa de interés preferencial que se aplicará a los productos financieros previstos en este reglamento.

Los recursos económicos que requiera el instrumento que la Junta establezca, serán provistos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en función de la asignación presupuestaria que reciba para el efecto.

DECIMA PRIMERA.- Se faculta al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda a efectuar la transferencia de dominio o adjudicación de propiedad, del inmueble que comprende terreno y vivienda a favor de los beneficiarios, en lo que corresponde a las viviendas de interés social de primer segmento descritas en este Reglamento.

DECIMA SEGUNDA.- Podrá considerarse entre los beneficiarios del primer segmento de vivienda de interés social previsto en el artículo 4 de este Decreto a los héroes y heroínas declarados conforme la Ley de Reconocimiento a los Héroes y Heroínas Nacionales. En el caso de que, dichos beneficiarios decidieren acogerse a otro segmento, se sujetarán a las normas de este Decreto. Corresponde al ente rector de desarrollo urbano y vivienda, normar los requisitos y procedimientos considerando de forma prioritaria a quienes no posean vivienda propia y otras situaciones de vulnerabilidad.

DECIMA TERCERA.- Las organizaciones sociales sin fines de lucro que se relacionen con los proyectos calificados de interés social del primer segmento de conformidad con el artículo 4 del presente Decreto Ejecutivo se registrarán en el ente rector de hábitat y vivienda de conformidad con los parámetros que éste establezca.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La cartera hipotecaria que se origine de los proyectos de vivienda desarrollados bajo las condiciones determinadas por las resoluciones de la Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera expedidas previo la entrada en vigor de este Decreto, podrán beneficiarse exclusivamente de la tasa de interés preferencial aplicable a los créditos hipotecarios que se establecen en este Decreto; siempre y cuando, cuenten con la aprobación municipal definitiva, dentro del periodo de vigencia de las resoluciones de la Junta correspondientes, o cuenten con certificación emitida por el gobierno autónomo descentralizado en la cual se confirme el inicio del trámite de aprobación del proyecto, dentro de los 180 días anteriores a la entrada en vigor del presente Decreto.

SEGUNDA.- Aquellos programas o proyectos de vivienda implementados y ejecutados por el Ministerio de Desarrollo Urbano, como bonos, subsidios, incentivos o cualquier otra denominación a los aportes estatales no reembolsables para viviendas de interés social, como aquellos que norman copagos por parte de beneficiarios de subsidios o subvenciones estatales, deberán concluir su gestión, liquidación y cierre, conforme la normativa bajo los cuáles se originaron, aprobaron, contrataron, implementaron y, ejecutaron. Excepcionalmente previa justificación técnica, económica y legal del ente rector de vivienda, podrán sujetarse a normas que deberán generarse para una adecuada liquidación y cierre en favor de recursos del Estado y menor impacto a los beneficiarios.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese el Libro II del Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, contenido en el Decreto Ejecutivo No. 3411, del 16 de enero de 2003, publicado en el Registro Oficial No. 1 de 16 de enero de 2003, y sus reformas.

SEGUNDA.- Deróguese los Decretos Ejecutivos Nos. 110 de 13 de febrero de 2007, publicado en el Registro Oficial No. 29 de 27 de febrero de 2007 , y sus reformas; Decreto Ejecutivo No. 821 de 14 de julio de 2011, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 501, de 28 de julio de 2011 ; Decreto Ejecutivo No. 1321 del 5 de octubre de 2012, publicado en el Registro Oficial No. 812 de 18 de octubre de 2012 ; Decreto Ejecutivo 1419 de 22 de enero de 2013 publicado en el Registro Oficial No. 891 de 14 de febrero de 2013 ; y, Decreto Ejecutivo No. 724, de 9 de julio de 2015, publicado en el Registro Oficial No. 561 de 7 de agosto de 2015 .

TERCERA.- Deróguese cualquier norma de igual o menor jerarquía sobre programas o proyectos de vivienda, bonos, incentivos o cualquier denominación a subvenciones o subsidios otorgados por el Estado, para necesidades de vivienda que no se enmarquen dentro del objeto y ámbito del presente Reglamento o se opongan a sus disposiciones.

DISPOSICION FINAL.- De la ejecución de este Decreto Ejecutivo que entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, encárguese a los Ministerios de Economía y Finanzas y de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Dado en el Palacio Nacional, en Quito, a 25 de febrero de 2019.

f.) Lenín Moreno Garcés, Presidente Constitucional de la República.

f.) Richard Martínez Alvarado, Ministro de Economía y Finanzas.

f.) Xavier Torres Correa, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Quito, 28 de marzo del 2019, certifico que el que antecede es fiel copia del original.

Documento firmado electrónicamente.

Dra. Johana Pesantez Benítez

SECRETARIA GENERAL JURIDICA DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR.