

DIRECTRICES PARA DESARROLLO PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Acuerdo Ministerial 2
Registro Oficial 281 de 11-jul.-2018
Ultima modificación: 21-may.-2019
Estado: Reformado

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 hábitat, 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 Habilidad 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 No. 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 POLITICA CON LAS "DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES 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."

CAPITULO I GENERALES

Art. 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.

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

Art. 3.- Ambito.- 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.

CAPITULO II DIRECTRICES GENERALES Y ESPECIFICAS

Art. 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.

Art. 5.- Directrices Específicas.- 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.

CAPITULO III

LINEAMIENTOS Y DIRECTRICES TECNICAS

Art. 6.- Lineamientos y directrices técnicas.-

Nota: Artículo derogado por disposición derogatoria de Acuerdo Ministerial No. 4, publicado en Registro Oficial 492 de 21 de Mayo del 2019 .

Art. 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 INTERES 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.- ADOPCION DE LINEAS DE POBREZA

Se ratifica la adopción de líneas de pobreza determinados en el Acuerdo Ministerial No. 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.- DETERMINACION 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.

Art. 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.

Art. 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 deberá 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.

Art. 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.

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

11.1.- VALORACION DE LOS CRITERIOS DE ELIGIBILIDAD:

11.2.- VALORACION DE LOS CRITERIOS DE PRIORIZACION:

Nota: Para leer Tablas, ver Registro Oficial 281 de 11 de Julio de 2018, página 23.

En caso de DOBLE VULNERABILIDAD 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.

Art. 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.

Para la continuidad y culminación de los proyectos ejecutados por el Programa Nacional de Vivienda Social - Etapa II, en aplicación de lo previsto en el Contrato de Préstamo No. 2797/OC-EC de 15 de marzo de 2013, suscrito con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), se seguirá observando lo dispuesto en el Acuerdo Ministerial No. 027-15 de 24 de agosto de 2015, publicado en el Registro Oficial No. 597 de 29 de septiembre de 2015, en concordancia con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Acuerdo Ministerial No. 002-18-05-16, de 16 de mayo de 2018, cuyo texto es ratificado en el presente instrumento.

Nota: Inciso segundo agregado por artículo 1 de Acuerdo Ministerial No. 4, publicado en Registro Oficial 283 de 13 de Julio del 2018 .

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

DISPOSICION DEROGATORIA

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

El presente Acuerdo 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.

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

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.- Certifico que este documento es fiel copia del original.- 21 de junio de 2018.- f.) Ilegible, Documentación y Archivo.

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA SUBSECRETARIA DE VIVIENDA

"PROGRAMA CASA PARA TODOS"

"LINEAMIENTOS TECNICOS PARA EL REGISTRO Y VALIDACION DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL PROGRAMA CASA PARA TODOS"

16 de Mayo de 2018

1. ANTECEDENTES:

En el marco de las competencias de esta Cartera de Estado y conforme a lo establecido en el: literal c) del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del MIDUVI, que señala que es atribución y responsabilidad de la Subsecretaría de Vivienda, "Aprobar los instrumentos técnicos y metodologías que permitan la aplicación de la normativa de vivienda", y literal f) "Desarrollar y analizar las propuestas arquitectónicas y de tecnología en lo concerniente a la generación de vivienda de interés social.

En tal sentido, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de la Subsecretaría de Vivienda expide, los siguientes "Lineamientos técnicos para el registro y validación de sistemas constructivos del Programa Casa para Todos", con la finalidad de que sean de cumplimiento para todas las personas naturales o jurídicas interesadas en registrar y validar los sistemas constructivos diseñados para tipologías de vivienda al MIDUVI.

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 descritos a continuación según corresponda:

2. DESCRIPCION:

En virtud de lo expuesto, la Subsecretaría de Vivienda, emite los:

LINEAMIENTOS TECNICOS PARA EL REGISTRO Y VALIDACION DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DEL PROGRAMA CASA PARA TODOS

Todo proyecto de Tipología de Vivienda que sea presentado en el MIDUVI, para validación de sistemas constructivos dentro del "Programa Casa para Todos", deberá contar con los siguientes requisitos mínimos de arquitectura e ingenierías.

2.1. ARQUITECTONICO

2.1.1. DISEÑO ARQUITECTONICO:

El proponente presentará una propuesta arquitectónica que cumpla con los "Lineamientos mínimos para registro y validación de tipologías de vivienda".

Para una mayor agilidad en la revisión y evaluación del sistema constructivo, se recomienda que el proponente presente su sistema constructivo en la tipología de vivienda validada y denominada "JUNTOS POR TI"

2.2. INGENIERIA ESTRUCTURAL

2.2.1 DISEÑO ESTRUCTURAL

- El diseño estructural de la vivienda deberá ser elaborado por un ingeniero civil habilitado para ejercer la profesión y que cuente con registro en la SENESCYT. En todos documentos técnicos respectivos (planos, memorias, presupuestos, etc.) presentados para validación del sistema constructivo, deberá constar la firma y registro profesional correspondientes.
- El diseño estructural de la vivienda deberá cumplir con las disposiciones constantes en los capítulos correspondientes de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, NEC-15. Si se trata de viviendas de hasta dos pisos y con luces de hasta cinco metros, el diseño estructural deberá regirse a lo que estipula el capítulo 10 (NEC-SE VIVIENDA) de la norma indicada.
- En caso de que en el diseño estructural del sistema constructivo se haya aplicado otras normas diferentes a la NEC-15, en la documentación presentada se deberá anexar la norma internacional en la que se ha basado el diseño.
- Para el diseño de cimentación y sobreestructura del sistema constructivo adoptado, se deberá asumir los valores más desfavorables de la capacidad portante del suelo y se aplicarán los parámetros sísmicos de diseño establecido en la NEC-15, correspondiente a dicha zona sísmica (Región Costa).
- En caso de presentarse diseños con proyección a crecimiento horizontal y/o vertical de la vivienda, el modelamiento para el diseño estructural deberá incluir estas zonas de crecimiento.

2.2.2 DOCUMENTOS E INFORMACION

La documentación técnica a presentarse deberá contener; memoria técnica, planos, especificaciones técnicas, presupuesto y análisis de precios unitarios. La memoria técnica deberá contener los requisitos mínimos expresados en el capítulo correspondiente de la NEC-15:

- Descripción del sistema estructural adoptado, software utilizado.
- Geometría del modelo estructural (Plantas, elevaciones, secciones de materiales, isometrías).
- Propiedades de los materiales empleados
- Normas de diseño aplicadas.
- Tipos y valores de las cargas aplicadas en la estructura (Carga permanente, sobrecarga, cargas variables y cargas accidentales).
- Combinaciones de cargas.
- Parámetros de diseño sísmico, en aplicación de la NEC-15 (Para viviendas de más de dos pisos) y NEC-SE-VIVIENDA (Para viviendas de menos de dos pisos y luces hasta cinco metros).
- Determinación del Cortante Basal.
- Datos de entrada y reporte de resultados de acuerdo al software utilizado (Capturas de pantalla).
- Control de derivas en los dos sentidos (X e Y).
- Solicitaciones (fuerzas y momentos) de la sobreestructura transmitidas al suelo de fundación.
- Diseño de la cimentación adoptada.

Los planos estructurales deberán dibujarse a las escalas normalizadas y las leyendas y dimensiones deberán tener un tamaño de letra apreciable, los planos deberán contener: Planta, cortes y detalles constructivos de la cimentación adoptada con las acotaciones correspondientes.

- Planta, cortes, elevaciones y detalles constructivos de columnas, vigas, muros, paneles, losas que conforman el sistema estructural, con las acotaciones correspondientes.
- Planta, cortes y detalles constructivos de la estructura de cubierta, con las acotaciones correspondientes.
- En las láminas correspondientes incluir la planilla de aceros, resumen de cantidad de materiales, especificaciones técnicas de los materiales empleados, tipos de doblado de aceros.
- Los detalles constructivos graneados deberán estar debidamente acotadas sus dimensiones, indicados los materiales utilizados. Se deberá dibujar la cantidad de detalles constructivos que permitan una fácil interpretación de los gráficos y facilitar la ejecución en obra; detalles como traslapes, juntas constructivas, remates, cambio de materiales, soldaduras, etc. Se deberá tomar especial atención, en los diseños de cubierta, el control de filtraciones de agua que pueden causar los encuentros de los diferentes elementos que conforman la cubierta.

2.3. INGENIERIA ELECTRICA

2.3.1. DISEÑO ELECTRICO:

- El proyecto debe cumplir con la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC vigente. El proponente será responsable del diseño eléctrico desarrollado y deberá obtener las aprobaciones y permisos respectivos en las instituciones correspondientes. Cabe mencionar que para el registro y validación del sistema constructivo no será necesario la presentación de los planos y diseños de esta ingeniería, en virtud de que el MIDUVI revisará para efectos de esta validación únicamente los diseños estructurales y arquitectónicos según corresponda.

2.4. INGENIERIA HIDROSANITARIA

2.4.1. DISEÑO HIDROSANITARIO:

- El proyecto debe cumplir con las Normas de Diseño NEC vigente. El proponente será responsable del diseño hidrosanitario desarrollado y deberá obtener las aprobaciones y permisos respectivos en las instituciones correspondientes. Cabe mencionar que para el registro y validación del sistema constructivo no será necesario la presentación de los planos y diseños de esta ingeniería, en virtud de que el MIDUVI revisará para efectos de esta validación únicamente los diseños estructurales y arquitectónicos según corresponda.

2.5. REQUISITOS GENERALES

- Presupuesto y análisis de precios unitarios del sistema constructivo, con todos los elementos necesarios para la ejecución de cada rubro (sin incluir rubros de arquitectura e ingenierías sanitarias y eléctricas), considerando también el costo de mano de obra establecida por la Contraloría General del Estado como mínimos por ley para el año vigente. Se utilizará el formato establecido por el SERCOP en el Anexo 3 de la codificación de resoluciones (RE-SERCOP-0000072 del 31 de agosto de 2016).
- Especificaciones técnicas de cada rubro que conforma el sistema constructivo, el mismo que deberá tener como mínimo: descripción - procedimiento, unidad, material, equipo mínimo, mano de obra.
- Cronograma, el mismo que deberá contener las actividades y sub actividades a realizarse. El cronograma deberá ser expresado en unidades adecuadas referente al tiempo real de construcción del sistema constructivo (unidad de vivienda).
- Carta de compromiso, presentada por el proponente, en el que se comprometa a cumplir con el Valor Agregado Ecuatoriano (VAE), conforme a los parámetros establecidos por las Entidades Competentes. Requisito que deberá verificar la Entidad Ejecutora, en el caso de que este sistema constructivo sea utilizado para su contratación y ejecución.

- Valor Agregado Nacional (VAN), los materiales que se utilicen en cada sistema constructivo, deberán contar con el Valor Agregado Nacional validado a través del Registro de Producción Nacional del Ministerio de Industrias y Productividad (MIPRO), para constancia de lo cual dicha entidad mantendrá publicado en su portal web el VAN por productor y producto registrado, y brindará al productor una constancia del valor VAN por producto validado a través del documento que dicha institución establezca para este fin, el mismo que deberá ser verificado por la Entidad Ejecutora, en el caso de que este sistema constructivo sea utilizado para su contratación y ejecución.
- No colocar nombres comerciales de materiales en los documentos de la propuesta.
- Se solicita que el contenido, código y/o número colocado en el rubro considerado en el presupuesto, sea el mismo tanto en los análisis de precios unitarios como el de las especificaciones técnicas.
- Los sistemas constructivos deben incorporar al menos dos gráficos, el detalle tipo y los elementos estructurales que lo componen (en perspectiva - render)
- Todos los documentos deberán contar con las firmas de los profesionales técnicos responsables correspondientes, con el certificado de habilidad profesional.
- Toda la información que se presente del proyecto, debe mantener correspondencia entre los diferentes documentos del mismo.
- El proyecto se debe entregar en físico y digital. En el digital debe constar los formatos originales de los documentos, es decir: dwg, .docx, .xlsx, entre otros. En la entrega final deberán incluir en el archivo digital, el escaneado en PDF de todos los documentos que incorporen la firma de responsabilidad.

2.6. RESPONSABILIDADES DEL MIDUVI

- Una vez que la documentación cumpla con los Lineamientos Mínimos y Normativas, el MIDUVI luego del análisis y revisiones correspondientes elaborará el informe técnico de registro y validación del sistema constructivo.
- La Máxima Autoridad del MIDUVI, informará de esta validación a las Entidades Ejecutoras, Oficinas Técnicas Provinciales, y al proponente.

2.7. RESPONSABILIDADES DEL PROPONENTE

- El proponente será responsable de todos los diseños y del correcto funcionamiento del sistema constructivo propuesto, así como, de todos los documentos técnicos y requisitos mínimos presentados en la tipología de vivienda.
- Cumplir con todos los parámetros técnicos tales como: resultados obtenidos de los programas utilizados para el diseño, ensayos de laboratorio; etc, así como el cumplimiento de las normas de construcción vigentes.
- Previo el inicio de la ejecución del proyecto, el proponente deberá realizar los trámites correspondientes para obtener los permisos de construcción, licencia y aprobaciones respectivas ante el Gobierno Autónomo Descentralizado y las instituciones competentes que correspondan, en cumplimiento de la normativa vigente creada para el efecto.

2.8. RESPONSABILIDADES DE LA ENTIDAD EJECUTORA

- Garantizar la obtención de los permisos de construcción, licencias y aprobaciones respectivas ante el Gobierno Autónomo Descentralizado y las instituciones competentes que correspondan, en cumplimiento de la normativa vigente creada para el efecto.
- Garantizar en los proyectos ejecutados un porcentaje mínimo del Valor Agregado Nacional (VAN), con el objetivo de impulsar el desarrollo productivo nacional, de acuerdo a los lineamientos definidos por el Ministerio de Industrias y Productividad.
- Garantizar en los proyectos ejecutados, el cumplimiento del Valor Agregado Ecuatoriano (VAE), conforme a los parámetros establecidos por las Entidades Competentes.

2.9. COMUNIDADES, PUEBLOS Y NACIONALIDADES

Para comunidades, pueblos y nacionalidades se contemplarán excepciones para tipologías y sistemas constructivos, acorde a la zona geográfica y aspectos culturales. Para lo cual se emitirá la normativa correspondiente.

2.10. BANCO DE VALIDACIONES

El MIDUVI, llevará el control asignando un código a cada validación y gestionará el banco de Validaciones de Tipologías Arquitectónicas y de Sistemas Constructivos al cual se podrá acceder desde el sitio web de la institución o en cada oficina técnica provincial; cada una de estas validaciones serán documentos públicos y podrán ser replicados por cualquier otro proponente; no obstante se deberá complementariamente cumplir con las responsabilidades detalladas anteriormente.

Para el caso en el que un proponente requiera una validación de tipología o sistema constructivo que, por su especificidad y/o tecnología deba mantener derechos de autor o propiedad intelectual, asegurando la patente correspondiente en su sistema constructivo; esta solicitud de validación deberá adjuntar el certificado del trámite correspondiente del IEPI, aclarando que el mismo guarda derechos de autor. De manera que cuando una validación con derecho de autor requiera ser utilizada o replicada por otro proponente, se debe adjuntar un oficio o carta de autorización del proponente que guarda derechos de autor o propiedad intelectual para su utilización estableciendo el campo de aplicación y proyecto o proyectos sobre los que se ha dado la autorización correspondiente, cabe señalar que sobre este particular el MIDUVI no guarda relación alguna en esta gestión, únicamente solicitará el oficio de autorización y comprobará de ser necesario la validez del mismo.

Bibliografía:

- Norma Ecuatoriana de la Construcción, vigente.
 - Norma NTE INEN 2245.
 - Norma NTE INEN 2249.
 - Norma NTE INEN 2293.
 - Norma NTE INEN 2313.
 - Norma NTE INEN 3142.
 - Acuerdo Ministerial No. 002-2018-05-16
 - Ordenanza que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.
 - Ordenanza de normas mínimas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos en programas especiales de vivienda - Guayaquil.
- Elaborado por: Aprobado por:

f.) Ing. Verónica Estupiñan, f.) Arq. Rafael Carrasco Dirección de Regulación de Quintero, Subsecretario Vivienda de Vivienda

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.- Certifico que este documento es fiel copia del original.- 21 de junio de 2018.- f) Ilegible, Documentación y Archivo.

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

SUBSECRETARIA DE VIVIENDA
"PROGRAMA CASA PARA TODOS"

"LINEAMIENTOS PARA EL SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL PROGRAMA CASA PARA TODOS"

VI. Mayo 2018

LINEAMIENTOS PARA EL SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL PROGRAMA

"CASA PARA TODOS"

TABLA DE CONTENIDO

1.- Antecedentes

2. Objetivo

2.2 Objetivo general

3. Alcance

4. Responsables

5. Glosario de Términos

6. Lineamientos

6.1 Lineamiento general del proceso

6.2 Lineamientos Específicos del Proceso

7.- Descripción de los Subprocesos

7.1 Seguimiento al Subproceso de certificación del incentivo al beneficiario

7.1.1 Controles del subproceso de revisión de procesos certificación del incentivo al beneficiario.

7.2 Seguimiento al Subproceso de registro ante el MIDUVI de la aprobación dada por el GAD municipal o metropolitano en el marco del proyecto "Casa Para Todos"

7.2.1 Controles del subproceso de registro ante el MIDUVI de la aprobación dada por el GAD municipal o metropolitano en el marco del proyecto "Casa Para Todos"

7.3 Seguimiento al Subproceso de Ejecución y Entrega de obra

7.3.1 Controles del subproceso de Ejecución y seguimiento de obra.

LINEAMIENTOS PARA EL SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL PROGRAMA

"CASA PARA TODOS"

1.- Antecedentes

Al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, le corresponde definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y desarrollo urbano, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión, de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 154 numeral 1, 226, 261 numeral 6, y 375 numerales 1,2, 3,4 y 5 inciso final de la Carta Fundamental del Estado, Arts. 113, 114, 115 y 116 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo;

En el Marco del "Programa Casa Para Todos" mediante Decreto Ejecutivo No 11 de 25 de mayo de 2017, suscrito por el Lic. Lenín Moreno Garcés Presidente Constitucional de la República del Ecuador, se informa que dentro de los Proyectos Emblemáticos del Gobierno Nacional, se encuentra el "Programa Casa para Todos" bajo la coordinación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es así que a través de Acuerdo Ministerial No. 002-18-05-16 del 16 de mayo del 2018; suscrito por el Sr. Xavier Torres, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, dentro de las "DISPOSICIONES GENERALES" establece que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de 90 días emitirá reglamentación y más normativa necesaria para aplicar e implementar las disposiciones y regulaciones para actores relacionados con viviendas de interés social. De igual manera, en el Capítulo III "LINEAMIENTOS Y DIRECTRICES TECNICAS" establece que las viviendas de interés social deberán sujetarse a los requisitos mínimos generales establecidos en los lineamientos para el seguimiento y control del programa "Casa para Todos".

En virtud de lo expuesto, la Subsecretaría de Vivienda, emite los Lineamientos para el seguimiento y control del "Programa Casa Para Todos".

2. Objetivo

2.2 Objetivo general

Los lineamientos para el seguimiento y control del Programa "Casa Para Todos" tienen como finalidad realizar el seguimiento y control a los procesos de calificación de proyectos, calificación de los beneficiarios, mediante revisión de documentación técnica y el seguimiento y control tanto a la ejecución de obras como el buen uso de la vivienda de manera aleatoria de proyectos del Programa "Casa para Todos".

Objetivos específicos

- Realizar el seguimiento y control del proceso de certificación del incentivo al beneficiario.
- Realizar el seguimiento y control del proceso de registro ante el MIDUVI de la aprobación dada por el GAD municipal o metropolitano en el marco del proyecto "Casa Para Todos".
- Realizar el seguimiento y control a la ejecución y seguimiento de obra.

3. Alcance

El proceso de Seguimiento y Control de los proyectos del Programa "Casa Para Todos", comprende desde el proceso de aprobación de proyectos ante los GADs municipales o metropolitanos, proceso de certificación del incentivo al beneficiario, hasta la entrega de la vivienda de manera aleatoria.

4. Responsables

- Gestión de Vivienda
- Director de Control de Vivienda
- Analista de Control de Vivienda
- Supervisores Zonales de la Dirección de Control
- Oficinas Técnicas Provinciales

5. Glosario de Términos

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial 281 de 11 de Julio de 2018, página 28.

6. Lineamientos

6.1 Lineamiento general del proceso

Todas las actividades de gestión que se encuentran dentro del proceso de SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL PROGRAMA "CASA PARA TODOS" están en concordancia con los lineamientos establecidos en Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI.

6.2 Lineamientos Específicos del Proceso

1. El control está planteado como un proceso sistemático en el cual la información se obtiene de los actores del programa y a fin de garantizar validez, confiabilidad e integridad, se verificará la información proporcionada, finalizando con la elaboración de un informe final.
2. El proceso de seguimiento es concurrente y encaminado no solo a establecer el avance de acciones y actividades sino también a establecer causas que impiden el avance, identificar procesos con puntos críticos y emitir recomendaciones para un mejor desempeño.
3. El alcance del Seguimiento y Control es de escala Nacional.
4. En concordancia con los procesos del Programa "Casa Para Todos" se ha planteado 3 etapas de seguimiento, que no son excluyentes, más bien se interrelacionan y son simultáneas:
 - a. Seguimiento y control al desarrollo de los procesos o actividades.
 - b. Seguimiento y control al cumplimiento de metas intermedias.

c. Seguimiento y control de los resultados.

5. Para el seguimiento y control se considera conceptos inherentes a indicadores de:

- a. Eficiencia: la medida en que la acción resulta oportuna y eficaz en función de los costos.
- b. Eficacia: la medida en que la acción ha alcanzado los resultados inmediatos previstos.

7.- Descripción de los Subprocesos

7.1 Seguimiento al Subproceso de certificación del incentivo al beneficiario

PROPOSITO:

- Establecer, dentro de los conceptos inherentes a indicadores de eficiencia y eficacia, el cumplimiento de la política sectorial, normativa y regulación en el proceso certificación del incentivo al beneficiario, de los proyectos del Programa "Casa Para Todos".

DISPARADOR:

- Notificación de certificaciones, el cual se obtendrá del Sistema Informático.

ACTIVIDADES PRINCIPALES:

- Monitorear el número de beneficiarios identificados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y dar seguimiento a las certificaciones del incentivo emitidos.
- Identificar las causas de no emisión de certificaciones del incentivo de vivienda.
- Monitorear el cumplimiento de metas de certificaciones de incentivos emitidos.
- Monitorear los tiempos desde la identificación del beneficiario por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda hasta que reciba el incentivo.
- Elaborar el reporte mensual de seguimiento y alertas de emisión certificaciones de incentivos.

La Dirección de Gestión de Control de Vivienda revisará el expediente del beneficiario con la finalidad de dar seguimiento y control al cumplimiento de los requisitos emitidos en el Acuerdo Ministerial No. 002-2018-05-16. Este subproceso se realizará de forma aleatoria y cuando los mismos hayan sido ingresados en el Sistema Informático en base a la información del expediente calificado.

El Responsable del Proceso será el Director/a de Gestión de Control de Vivienda

7.1.1 Controles del subproceso de revisión de procesos certificación del incentivo al beneficiario.

La normativa que se aplicará y revisará es el Acuerdo Ministerial 002-2018-05-16 de 16 de mayo de 2018 y los demás expedidos por los actores del programa.

7.2 Seguimiento al Subproceso de registro ante el MIDUVI de la aprobación dada por el GAD municipal o metropolitano en el marco del proyecto "Casa Para Todos"

PROPOSITO:

- Establecer, dentro de los conceptos inherentes a indicadores de eficiencia y eficacia el cumplimiento de la política sectorial, normativa y regulación en los procesos de registro ante el MIDUVI de la aprobación dada por el GAD municipal o metropolitano en el marco del proyecto "Casa Para Todos".

DISPARADOR:

- Notificación de proyecto calificado y registrado (reportes).

ACTIVIDADES PRINCIPALES:

- Identificar el número de proyectos calificados.
- Monitorear el tiempo en el que las Empresas Ejecutoras obtienen la aprobación y permisos de construcción o sus equivalentes ante el GAD municipal o metropolitano desde la aprobación del plan masa.
- Identificar las actividades y procesos con mayor tiempo de espera en su gestión.
- Identificar las causas de no registro ante MIDUVI y notificar.
- Elaborar informe final con el reporte y las alertas de los proyectos registrados en el MIDUVI con la aprobación de los GADs.

El MIDUVI en cualquier momento podrá solicitar a las Empresas Ejecutoras los expedientes de aprobación de los proyectos otorgados por los GADs correspondientes.

La Dirección de Gestión de Control de Vivienda elaborara una matriz de seguimiento para que las Entidades Ejecutoras reporten mensualmente la información relevante sobre los proyectos aprobados por los GADs.

El cumplimiento de normas, procedimientos y reglamento de la aprobación del proyecto otorgada por el GAD municipal o metropolitano, será responsabilidad de las Entidades Ejecutoras.

El Responsable del Proceso será el Director/a de Gestión de Control de Vivienda

7.2.1 Controles del subproceso de registro ante el MIDUVI de la aprobación dada por el GAD municipal o metropolitano en el marco del proyecto "Casa Para Todos".

La normativa que se aplicará y revisará es el Acuerdo Ministerial 002-2018-05-16 de 16 de mayo de 2018 y los demás expedidos por los actores del programa.

7.3 Seguimiento al Subproceso de Ejecución y Entrega de obra

PROPOSITO:

- Establecer, dentro de los conceptos inherentes a indicadores de eficiencia y eficacia el cumplimiento de la política sectorial, normativa y regulación en los procesos de ejecución y entrega de obra, de los proyectos.

DISPARADOR:

- Inicio de obra

ACTIVIDADES PRINCIPALES:

- Identificar viviendas en ejecución y contratos con actas de entrega recepción definitiva.
- Identificar la frecuencia de proyectos de viviendas con retraso en ejecución y contratos con terminación unilateral.
- Identificar los proyectos de vivienda construidas en plazo contractual y viviendas construidas en plazos mayores al plazo contractual.
- Determinar el cumplimiento de la meta planificada de viviendas terminadas.
- Monitorear los tiempos desde el inicio de la obra hasta la entrega de la vivienda.
- Identificar actividad y proceso con mayor tiempo de espera en su gestión.
- Elaborar el reporte mensual de seguimiento y alertas de la ejecución y entrega del proyecto.

La Dirección de Gestión de Control de Vivienda elaborara una matriz de seguimiento para que las Empresas Ejecutoras reporten mensualmente la información técnica relevante sobre procesos

contractuales y ejecución de los proyectos.

El subproceso de seguimiento a la ejecución y entrega de obra se realizará de manera aleatoria. Las Empresas Ejecutoras entregaran la documentación COMPLETA de los proyectos al MIDUVI, cuando este lo requiera. El MIDUVI podrá solicitar informes técnicos sobre los procesos contractuales o de ejecución en cualquier parte del proceso.

Las Empresa Ejecutoras serán las responsables del cumplimiento de normas, procedimientos y reglamentos en el desarrollo de la contratación y ejecución del proyecto.

El Responsable del Proceso será el Director/a de Gestión de Control de Vivienda

7.3.1 Controles del subproceso de Ejecución y Seguimiento de obra

La normativa que se aplicará y revisará es el Acuerdo Ministerial 002-2018-05-16 de 16 de mayo de 2018 y demás expedidos por los actores del programa.

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial 281 de 11 de Julio de 2018, página 30.

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.- Certifico que este documento es fiel copia del original.- 21 de junio de 2018.- f.) Giovanna Catherine Suarez Licoa, Encargada, Secretaria General.-1600302986.

SUBSECRETARIA DE VIVIENDA

SUBSECRETARIA DE HABITAT Y ESPACIO PUBLICO

"PROGRAMA CASA PARA TODOS"

LINEAMIENTOS URBANISTICOS MINIMOS PARA REGISTRO Y CALIFICACION DE PLANES
MASA PARA EL PROGRAMA CASA PARA TODOS

mayo, 2018

CAPITULO I GENERALIDADES

La Constitución del Ecuador, en el Artículo 30 establece como derecho de los ecuatorianos 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.

A su vez el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

- Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
- Elaborará, implementará y evaluará 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 en la gestión de riesgos.

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rural a urbano o de público a privado.

El "Programa Casa para Todos", es considerado uno de los aspectos fundamentales para la

intervención del programa emblemático "Plan Toda una Vida". Procura satisfacer las necesidades de las poblaciones más vulnerables y coadyuvar la garantía del derecho al hábitat mediante soluciones habitacionales, inclusivas y seguras, para lo cual considera las políticas del Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, principalmente aquellas relacionadas con el Objetivo 1: "Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas":

1.7. Garantizar el acceso a una vivienda adecuada y a un entorno seguro que incluya la provisión y calidad de los bienes y servicios públicos vinculados al hábitat: suelo, energía, movilidad, transporte, agua y saneamiento, calidad ambiental y recreación.

1.8. Garantizar el uso equitativo y la gestión sostenible del suelo fomentando la corresponsabilidad de la sociedad y del Estado en todos sus niveles, en la construcción del hábitat.

Al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, le corresponde definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión de acuerdo con lo dispuesto en los Arts. 154 numeral 1, 226, 261 numeral 6, y 375 numerales 1, 2, 3, 4 y 5 inciso final de la Carta Fundamental del Estado, Arts. 113, 114, 115 y 116 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Mediante Acuerdo Ministerial No. 002-2018-05-16, de 16 de mayo de 2018, el MIDUVI, establece LA POLITICA CON LAS DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES 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", que de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo III LINEAMIENTOS Y DIRECTRICES TECNICAS, **Art. 6.-** Lineamientos y directrices técnicas.- requiere la determinación de lineamientos urbanísticos mínimos para registro y calificación de planes masa para el programa "Casa para Todos".

Con la finalidad de aportar al cumplimiento del objetivo de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el cual promueve el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio, y propiciar el derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable y a la vivienda adecuada y digna, se propone que los nuevos asentamientos humanos resultantes de las intervenciones del Programa Casa para Todos, se desarrollen como parte de los núcleos urbanos existentes y no como elementos aislados de los mismos.

Para ello es necesario garantizar la integración y paulatina dotación de los Sistemas Públicos de Soporte, entendidos al tenor de la LOOTUGS como "(...) las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios".

Para el efecto la Subsecretaría de Vivienda procederá a la revisión y validación de los planes masa según los lineamientos que se establecen en el presente documento.

CAPITULO II DEL PROCEDIMIENTO PARA REGISTRO Y CALIFICACION DEL PLAN MASA

Para la elaboración de los planes masa el promotor o entidad requirente deberá presentar, en base al registro social, el estudio de la demanda social para el proyecto, verificado por la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público (SHEP). Dicho estudio justificará la proyección de viviendas a ser subvencionadas y de copago, según el Art. 9 del Acuerdo Ministerial 002-2018-05-16.

Además, para la revisión del plan masa el promotor o entidad requirente deberá presentar la asignación del terreno por el Banco de Suelo a cargo de la Subsecretaría de Hábitat y Espacio

Público.

El profesional, ejecutor o promotor inmobiliario que ha sido habilitado dentro del proceso de convocatorias para manifestar muestras de interés para el desarrollo de proyectos de vivienda en el marco del Programa Casa para Todos seguirá el siguiente procedimiento con bases en el Capítulo III Lineamientos y Directrices Técnicas, Art. 6 del Acuerdo Ministerial 002-2018-05-16.

Del procedimiento

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

- a) Estudio de demanda social verificado por la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público (SHEP) según Art. 9 del Acuerdo Ministerial 002-2018-05-16.
- b) Asignación del terreno del proyecto por el Banco de Suelos a cargo de la SHEP para el Programa Casa para Todos.
- c) Memoria descriptiva del plan masa.
- d) Planos del plan masa.
- e) Línea de fábrica o su equivalente (con base en la normativa del GAD Municipal correspondiente; en caso de no existir, justificar la no presentación de los mismos).
- f) Ordenanza/normativa local vigente (en caso de no existir justificar la no presentación de los mismos).

Previo al ingreso oficial de esta documentación el profesional, ejecutor o promotor inmobiliario desarrollará las tres primeras etapas de diseño del plan masa señaladas del Capítulo IV de este documento "ETAPAS DE DISEÑO DEL PLAN MASA", con dicha información se deberá realizar un primer taller de revisión con los técnicos de la Gerencia de Proyecto de Vivienda Urbana de la Subsecretaría de Vivienda del MIDUVI para establecer de común acuerdo el programa y los lineamientos generales de diseño del plan masa, posteriormente se efectuará un segundo taller para revisar, verificar la propuesta del trazado urbano del plan masa, que tomará en consideración el programa y lineamientos generales de diseño acordados en el primer taller.

Nota: Toda modificación que se efectúe a los planes masa validados, debe ser presentada a la Gerencia de Vivienda Urbana de la Subsecretaría de Vivienda para la respectiva actualización.

CAPITULO III. LINEAMIENTOS URBANISTICOS

Según el Art. 6 del Acuerdo Ministerial 002-2018-05-16 Capítulo III Lineamientos y Directrices Técnicas, en el cual consta los lineamientos urbanísticos mínimos para registro y calificación de planes masa para el programa "Casa para Todos" - cuya finalidad es la inserción de los proyectos de vivienda que demuestren la integración de los proyectos con su entorno urbano considerando para el efecto elementos como viario, equipamiento, composición volumétrica, aprovechamiento del suelo, niveles de consolidación, usos deseables, entre otros.

Los lineamientos urbanísticos para elaboración de planes masa tienen como finalidad determinar y generar cualitativa y cuantitativamente los elementos mínimos a ser considerados para su revisión y aprobación. Los diseños de planes masa que se elaboren deberán guardar concordancia con las limitantes y restricciones establecidas en la información de gestión de riesgos, así como en la información disponible que permita garantizar la seguridad del asentamiento humano. Los lineamientos urbanísticos para planes masa permitirán desarrollar asentamientos humanos, que en los ámbitos urbanos podrán ser denominados conjuntos habitacionales o para efectos de interpretación y aplicación del presente documento también se denominarán vecindarios.

3.1 DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES O VECINDARIOS

Los conjuntos habitacionales o vecindarios se entenderán como unidades identificables y reconocibles por sus habitantes. Se desarrollarán como parte integral de las ciudades y no como elementos aislados, por lo que deberán respetar la estructura urbana existente o planificada por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos en las áreas en que se pretendan emplazar. Consecuentemente reconocerán la escala territorial según el dimensionamiento del proyecto, la jerarquía vial, se adecuarán a la geografía y paisaje natural, así como a las funciones urbanas que se hayan identificado, previsto o se pretendan aplicar según los instrumentos de planificación que estuvieren vigentes.

Los diseños de los conjuntos habitacionales promoverán la integración social, evitando la segregación urbana, el aislamiento visual y comunicacional, para ello se analizará establecer la continuidad de las redes propuestas con el tramado urbano, así como el libre acceso a los espacios públicos y equipamientos propuestos.

Los diseños se realizarán bajo una visión integral y sustentable, orientados al peatón, promoviendo el sentido de comunidad, recomendándose la mixticidad (mezcla) de usos mediante el emplazamiento de usos complementarios a la actividad principal residencial; en este último caso se dará prioridad a aquellos que permitan activar la economía de la población según su realidad socio económica.

Para la aplicación de los lineamientos urbanísticos y con la finalidad de establecer en el presente documento parámetros específicos en razón del ámbito de alcance de los conjuntos habitacionales proyectados en su entorno, se considerarán dos escalas para la implantación de los proyectos de vivienda del Programa Casa para Todos, una primera escala para predios con superficies desde tres mil metros cuadrados (3.000 m²) hasta veinte y cuatro mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados (24.999 m²), y la segunda escala para predios con superficies superiores a los veinte y cinco mil metros cuadrados (25.000 m²) en adelante.

En el caso que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos cuenten con normativas complementarias para la aprobación de este tipo de intervenciones, darán cumplimiento a las mismas siempre y cuando no se contrapongan con la normativa general que se dicte para el efecto por parte de las entidades competentes, así como, de los lineamientos mínimos establecidos en el presente documento.

3.2 ORIENTACIONES BASICAS PARA EL AMANZANAMIENTO DE LOS VECINDARIOS

La distribución de los vecindarios procurará determinar formas de organización urbana (células urbanas o conjuntos de manzanas -supermanzanas-) que en lo posible y según la forma del lote, área y topografía del mismo definan elementos articulados que optimicen los desplazamientos peatonales hacia los principales puntos de interacción con equipamientos, nodos de transporte y otros espacios públicos. Para el efecto, se tomará como referencia un radio de cuatrocientos metros (400 m) para la organización de los vecindarios.

Cada vecindario garantizará un trazado urbano conformado por las vías principales y las vías secundarias que originarán las manzanas. La distancia entre las vías principales y secundarias no será superior a los doscientos metros (200 m) por razones de circulación peatonal, ni menor a los ochenta (80 m) metros por razones de optimización de áreas y costos.

3.3. DE LA MOVILIDAD Y ESTRUCTURA VIAL

Partiendo del amanzanamiento y organización de los vecindarios, se propondrá una estructura vial jerarquizada.

La estructura vial garantizará que la movilidad del vecindario propuesto se realice a través de distintos modos de transporte desde y hacia la red vial externa así como a los sistemas de transporte disponibles, y darán continuidad necesaria a las redes existentes o proyectadas por la planificación

vigente.

La jerarquización establecida definirá las vías que por su funcionalidad deberán permitir la circulación del transporte motorizado público o privado y peatonal, así como aquellas que conectan las áreas residenciales con las vías principales y con las áreas de equipamiento, y las que presentarán restricciones de velocidad vehicular, permitiendo en forma casi exclusiva el acceso interno peatonal a las manzanas.

Será recomendable en concordancia con la organización planteada, que las distancias referenciales para la estructura vial se encuentren alrededor de los cuatrocientos metros según el planteamiento del amanzanamiento.

Vías principales

Las vías principales canalizarán la circulación del transporte público o privado, permitiendo el tránsito alrededor de los conjuntos de manzanas. Tienen como finalidad repartir y/o captar hacia o desde la trama vial existente y en las cuales desembocan las vías secundarias.

La sección transversal mínima de las vías principales del vecindario se determinará a partir de lo establecido por la normativa vigente del Gobierno Autónomo Descentralizado, de no existir, se recomienda que la sección sea de quince metros (15,00 m), y la sección de las aceras de tres metros (3,00 m) como mínimo.

Se procurará que las distancias hacia las paradas de transporte público y estación de bicicletas de haberlas serán no mayores a cuatrocientos (400) metros y la velocidad máxima de circulación de 50 km/h.

Podrán contener elementos urbanos según la NTE INEN 2314, mobiliario urbano, arborización, aceras y calzada al mismo nivel. Estas vías se integrarán a la red de espacio verde del vecindario y de existir hacia la red de espacio verde de la ciudad. Siempre y acuerdo se contemple lo indicado en la NTE INEN 2243.

Vías secundarias

Las vías de circulación secundaria son de circulación vehicular y peatonal, son las vías que conectan las áreas residenciales con las vías principales y con las áreas de equipamiento. Estas vías tendrán una velocidad de circulación máximo de 30 km/h. La sección transversal mínima será de seis metros (6,00 m) y la sección mínima de aceras conforme a los criterios establecidos en NTE INEN 2243, 2855, 2246.

El número de estacionamientos necesarios se establecerá de acuerdo al número de viviendas existentes considerando la normativa local que estuviere vigente, de no existir se considerará lo siguiente:

- Para los planes masa con viviendas subvencionadas al 100% el número de estacionamientos será uno cada seis unidades de vivienda.
- Para los planes masa con viviendas copago el número de estacionamientos será uno cada tres unidades de vivienda.
- Para los planes masa en general se establecerá una plaza de estacionamiento preferencial por cada veinticinco unidades de vivienda o fracción.

Sin perjuicio de lo señalado se considerará la disposición de estacionamientos, en base a lo establecido en las normas NTE INEN 2248, 2855, 2246 y NEC de Accesibilidad de las personas al medio físico.

Los estacionamientos podrán organizarse en el perímetro de la manzana, en el interior de la misma o

mixto.

Vías de acceso al interior de las manzanas

Son las vías para uso de peatones y/o vehículos desde las vías principales o secundarias hacia el interior de las manzanas, principalmente para el acceso de vehículos de los residentes, de servicios, hacia el interior de la manzana. La finalidad de estas vías de acceso no será para la circulación continua. Las vías de circulación peatonal deben ser conforme a la NTE INEN 2243, 2855, 2246

3.4. DE LAS AREAS DESTINADAS AL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y DE SERVICIOS

Se entenderá como equipamiento comunitario y de servicios a los espacios o edificaciones principalmente de uso público donde se realicen actividades sociales, complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo. Se aplicarán con carácter general los siguientes lineamientos:

- En cualquier caso, independientemente de la superficie del vecindario proyectado, las áreas destinadas para equipamiento comunitario y de servicios no serán menores a los establecidos en la legislación nacional y local relacionada con los procesos de urbanización.
- El proyecto deberá localizar los espacios necesarios y proveer las áreas de terreno para la dotación de los equipamientos previstos en los planes urbanísticos que se encuentren vigentes; siendo de responsabilidad del GAD respectivo, la ejecución e implementación de los mismos.
- Se procurará que los equipamientos en el vecindario según el tipo de actividad que genere, usuarios y frecuencia de uso (diario u ocasional) fomenten la mayor intensidad de uso y se distribuyan de tal manera que garanticen desplazamientos cortos, preferentemente recorridos a pie dentro del proyecto, tomando en cuenta que de manera general la accesibilidad a los mismos se considerará como satisfecha en un rango comprendido entre 400 metros a 800 metros, dependiendo del tipo de equipamiento.

Los proyectos que se propongan en predios hasta veinte y cuatro mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados (24.999 m²) deberán proponer las áreas mínimas de equipamiento que permitan satisfacer las necesidades de la población proyectada, se priorizará en su orden los siguientes: equipamientos destinados a recreación y deporte, organización comunitaria, bienestar social (plazas, mercados, áreas comerciales, guarderías, parques).

En el caso de los vecindarios con superficies mayores a veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²) las dotaciones se sustentarán en el análisis de déficit o superávit de los equipamientos existentes en el entorno inmediato de implantación del proyecto considerando como mínimo la satisfacción de las necesidades de la población a residir, con un criterio de complementariedad y cumpliendo la norma que cada GAD o el ente rector nacional, haya previsto para dicho efecto.

3.5. DE LAS AREAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS

Se entenderá como áreas verdes a aquellos espacios que son esenciales para el desarrollo urbano, predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas, que pueden tener diferentes usos, ya sea cumplir funciones de esparcimiento, recreación, deportivas, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno; se define por espacio público a los espacios de la ciudad diálogo entre los miembros del vecindario. Se aplicarán con carácter general los siguientes:

- En cualquier caso, independientemente de la superficie del conjunto habitacional proyectado, los espacios destinados para áreas verdes y espacio público no serán menores a los establecidos en la legislación nacional y local relacionada con los procesos de urbanización.
- El proyecto deberá localizar los espacios necesarios y proveer las áreas de terreno para la dotación de áreas verdes y espacios públicos previstos en los planes urbanísticos que se encuentren vigentes; siendo de responsabilidad del GAD respectivo, la ejecución y gestión de los mismos.
- Las áreas verdes y espacios públicos conformarán un sistema que permita articular al asentamiento

humano proyectado con los sistemas de áreas verdes y espacios públicos previstos en la planificación urbana de la ciudad. Para esto, se identificará dichos espacios existentes en el entorno inmediato y que puedan ser considerados para el proyecto.

- Se procurará que las áreas verdes y espacios públicos en el vecindario según el tipo de actividad que generen, usuarios y frecuencia de uso (diario u ocasional) fomenten la mayor intensidad de uso y se distribuyan de tal manera que garanticen desplazamientos cortos, preferentemente recorridos a pie dentro del proyecto, tomando en cuenta que de manera general la accesibilidad a los mismos se considerará como satisfecha en un rango comprendido entre 400 metros a 800 metros, dependiendo de la jerarquía de los mismos. Estos elementos preferentemente deberán estar situados de manera que generen nodos internos para reforzar la identidad de la comunidad, permitiendo llevar a cabo múltiples actividades sociales y culturales.

- Los espacios verdes y espacios públicos deberán incorporar elementos paisajísticos naturales o construidos que garanticen condiciones de confort y funcionalidad, en el cual se proponga elementos urbanos, equipamiento deportivo e infantil, necesario y acorde al contexto en el que se inserta el proyecto.

Los proyectos que se implanten en predios de hasta veinte y cuatro mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados (24.999 m²) deberán proponer las superficies mínimas de áreas verdes (15% mínimo), para circulación hasta un 30% o menos del área útil, y espacio público que permitan satisfacer las necesidades de la población proyectada: áreas de recreación, áreas de uso deportivo, áreas de uso social, de descanso y de protección ecológica.

Los proyectos que se implanten en predios de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²) en adelante, deberán incorporar en el estudio que ha sido requerido en el acápite precedente (de los equipamientos comunitarios y de servicios) del dimensionamiento según la oferta o déficit existente para asegurar las provisiones de áreas verdes, comunales, y espacios públicos.

Las áreas verdes se estructurarán a través de una red de espacios que considerarán los radios de cobertura y niveles de atención. Orientativamente se propondrán parques infantiles, parques vecinales, complejos deportivos y otros de mayor alcance o jerarquía que puedan articularse a otros servicios de la ciudad.

3.6. DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Todo proyecto independientemente de su tamaño deberá ser concebido desde un enfoque de igualdad de oportunidades para su libre disfrute.

La accesibilidad al medio físico se garantizará mediante el cumplimiento de la NTE INEN 2248, 2314 y Normativa Ecuatoriana de la Construcción, capítulo de Accesibilidad Universal. Sin perjuicio del cumplimiento de lo señalado, se considerará adicionalmente lo siguiente:

- Los planes masa generados contendrán en su planificación, desarrollo, ejecución e implementación, aspectos de accesibilidad al medio físico, así como de orientación, en todos los espacios arquitectónicos y urbanos que proporcionen los recursos necesarios para facilitar la movilidad orientada de las personas con discapacidad especialmente a los espacios públicos.

- La implantación de los proyectos de vivienda será analizada considerando el criterio "cadena de accesibilidad" desde una perspectiva de interrelación entre el espacio y las actividades que realiza una persona para trasladarse desde un punto de origen hasta uno de destino sin interrupciones.

- Los equipamientos deberán contar con sistemas de señalización informativa, direccional y orientativa, tanto en los espacios urbanos como en los arquitectónicos, considerando que cumplan con los parámetros establecidos en las normas de accesibilidad vigentes.

- Los criterios de accesibilidad al medio físico serán incluidos dentro de todos los espacios urbanos contemplados en la planificación de los equipamientos, para que se constituyan en lugares inclusivos e incluyentes, promoviendo que cualquier persona pueda recorrer una vía o acceder a un espacio público urbano, así como integrarse y participar en las actividades desarrolladas en los mismos.

3.7. DE LAS BUENAS PRACTICAS PARA EL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

Las propuestas deberán considerar para su diseño todos aquellos elementos físicos y climáticos (pisos climáticos, vientos predominantes, asoleamiento, nivel freático, orientación, entre otros) que permitan mejorar y optimizar las condiciones de confort climático para la disposición de los conjuntos habitacionales.

Las áreas verdes, comunales, y los espacios públicos, sean estos abiertos o construidos procurarán incorporar vegetación con especies nativas o endémicas.

Se recomienda considerar la incorporación de sistemas que permitan tratamientos integrales y alternativos para el manejo agua incorporando diseños bioclimáticos, y métodos sustentables, que propongan:

- Sistemas de autoabastecimiento y tratamiento de agua segura en caso de requerirse o exista insuficiencia de provisión.
- Métodos de separación de aguas lluvias y negras, tratamiento y reutilización de aguas grises para su reutilización como agua de riego o en inodoros, así como para el tratamiento de aguas.
- Uso intensivo de las aguas lluvias para riego, y limpieza de calles, vehículos y mascotas.

Los proyectos podrán proponer la instalación de paneles solares para alimentación energética y elementos de almacenamiento térmico que permitan generar un sistema ecológico de calentamiento del agua, para lo cual presentarán las memorias técnicas respectivas.

CAPITULO IV.

ETAPAS DE DISEÑO DEL PLAN MASA

Los lineamientos de diseño para planes masa están contenidos en cuatro etapas de diseño, cuyo fin es lograr un diseño óptimo, en términos tanto cualitativos como cuantitativos, que se aplicarán de acuerdo a las diferentes escalas de los predios, estas son:

ETAPA I. Analizar los parámetros del contexto del terreno

ETAPA II. Analizar los parámetros del terreno

ETAPA III. Establecer el programa del plan masa

ETAPA IV. Generar el trazado urbano y obtener el plan masa

4.1. ETAPA I. Analizar los parámetros del contexto del terreno

El objetivo de esta etapa es identificar y analizar los parámetros del contexto del terreno, para determinar cómo influirá la toma de decisiones en el diseño. Los factores a ser identificados y analizados son:

- Planes de ordenamiento y normativa local (usos, densidades, edificabilidad).
- Densidad poblacional del sector (hab/ha) acorde a la planificación vigente del GAD municipal.
- Equipamiento urbano existente y propuesto en la zona.
- Trazado vial existente y propuesto en la zona.
- Perfiles de vías y aceras.
- Identificación de áreas afectadas por derechos de vías, servidumbres, líneas de alta tensión, oleoductos, acueductos, aguas residuales, cursos de agua, etc.
- Cursos de agua que puedan ser usados para el desagüe pluvial del proyecto.
- Identificación de la ubicación de la infraestructura para el terreno.
- Clima y vegetación.
- Cualquier otro factor en el contexto y el terreno que pueda afectar el desarrollo.
- Se debe presentar la implantación del proyecto en el contexto, superpuesta en imagen satelital, mediante la cual se identifique:
- Análisis del proyecto en relación al contexto.
- Inscrito en dos circunferencias 1. de un radio de influencia de 400m, 2. radio de 800 m, donde se

identifique el equipamiento.

4.2. ETAPA II Analizar los parámetros del terreno

El objetivo de esta etapa es identificar y analizar los parámetros del terreno, para determinar cómo influirá la toma de decisiones en el diseño. Los factores a ser identificados y analizados son:

- Normativa, línea de fábrica o su equivalente.
- Tenencia de la tierra.
- Identificar los límites-linderos del terreno y sus condiciones (naturales o construidos, ríos, parques, taludes, vías, propiedades, etc.).
- Norte del terreno.
- Escala gráfica.
- Posibles accesos al terreno desde el trazado vial existente y conexiones (de forma conveniente).
- Levantamiento topográfico del terreno y cortes (mínimo dos cortes).
- Clasificación de pendientes (0-5%, 6-10%, 11-20%, 21-30%).
- Tipos de suelo (arenosos, arcillosos, cangahua, etc).
- Drenajes naturales del terreno.
- Identificación de áreas afectadas por derechos de vías, servidumbres, líneas de alta tensión, oleoductos, acueductos, aguas residuales, cursos de agua, etc.
- Delimitación de áreas inundables, bosques, taludes, peñones, áreas erosionadas, quebradas, bordes costeros, fajas de protección.
- Construcciones existentes (de ser el caso).
- Clima y vegetación.
- Cualquier otro factor en el terreno que pueda afectar el desarrollo.

4.3. ETAPA III. Establecer el programa del plan masa

El objetivo de este paso es establecer un programa del plan masa basado en el área total del terreno, que sirva como referencia para el diseño del trazado. Este programa variará en virtud del análisis del contexto urbano, el terreno y la escala, para la toma de decisiones en el diseño. El programa contendrá y se presentará según el cuadro de áreas suministrado por la Gerencia de Vivienda Urbana de la Subsecretaría de Vivienda:

- Nombre del plan masa.
- Ubicación (provincia, cantón, parroquia, sector).
- Coordenadas del terreno.
- Área total del terreno (m²).
- Área no proyectada (m²) (de ser el caso).
- Área de protección o afectación (líneas de alta tensión, oleoductos o poliductos, canales, áreas con más del 30% de pendiente de terreno, derechos de vía, áreas de protección, áreas no desarrollables, entre otros).
- Área útil del terreno (m²)= área total del terreno-área de protección o afectación-área no proyectada =100%
- Cantidad de viviendas (No.)= número total de unidades de viviendas según el estudio de demanda social.
- Área construida de viviendas PB (m²).
- Área total de construcción de viviendas (m²).
- Área de vías y aceras (m²)= dependerá del diseño (hasta un 30% o menos del área útil).
- Cantidad de estacionamientos (No.)= número permitido x viviendas según normativa local. De no existir se considerará lo siguiente:
- Para planes con viviendas subvencionadas 1 x 6 unidades de vivienda.
- Para planes con viviendas copago 1 x 3 unidades de vivienda.
- Para planes masa en general se establecerá para personas con discapacidad y movilidad reducida 1 parqueadero x 25 unidades de vivienda). Sin perjuicio de lo señalado se considerará de manera obligatoria la disposición de estacionamientos, en base a lo establecido en las normas NEC de

accesibilidad preferencial para personas con discapacidad y movilidad reducida.

- Area de estacionamientos (m²)= superficie ocupada por los mismos.
- Area de equipamiento de servicios sociales (m²) = educación (m²), cultural (m²), salud (m²), bienestar social (m²), espacio público recreativo y deportivo (m²), religioso (m²), seguridad (m²), administración pública (m²). Area para equipamiento de acuerdo a la normativa local o nacional, que administrará el Estado o Municipio.
- Areas verdes y comunales (m²)= caminerías, zona infantil, zona verde, zona comunal - comunes a un grupo determinado de viviendas.
- Para efectos de lo dispuesto en el Art. 424 del COOTAD, en caso que la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías sobrepase el 35%, la empresa ejecutora certificará la entrega de dicho excedente sin costo alguno al GAD Municipal o Metropolitano.

4.4. ETAPA IV. Generar el trazado urbano y obtener el plan masa

- Orientar el trazado al peatón e identificar un centro. El centro de un vecindario, es un núcleo definido por las actividades que genera el equipamiento comunitario y de servicios. Lo más importante de la ubicación del centro en relación al vecindario, es su accesibilidad en forma peatonal.
- Identificar las vías principales.
- Identificar las vías secundarias. La distancia entre las vías secundarias será mínimo ochenta metros (80 m) y máximo doscientos metros (200 m).
- Identificar las áreas de mayor potencial comercial. El mayor potencial comercial generalmente se halla adyacente a las vías principales, a los accesos y vías adyacentes al terreno.
- Identificar las áreas destinadas al equipamiento comunitario y de servicios. El objetivo de este paso es identificar y localizar las áreas destinadas al equipamiento tomando en cuenta el valor potencial del suelo.
- Completar el trazado urbano y obtener el plan masa.

NOTA: para el establecimiento de retiros mínimos, tamaño de los lotes individuales, el proyecto se regirá por la normativa vigente en cada GAD. Ante la ausencia de normativa para establecer retiros mínimos, se recomienda utilizar para la implantación de las viviendas en los planes masa los siguientes retiros:

CUADRO DE RETIROS MINIMOS PARA TIPOLOGIAS VIVIENDA

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial 281 de 11 de Julio de 2018, página 37.

- Los retiros frontales serán calculados tomando en cuenta la posible construcción de rampas.
- Se plantea retiros laterales y posteriores para brindar una adecuada iluminación y ventilación entre los bloques de vivienda.
- Los retiros frontales, posteriores y laterales serán de uso y responsabilidad de los habitantes de las viviendas, los mismos que, no podrán ser utilizados para construcción de cerramientos para garantizar el acceso, la circulación y permeabilidad visual.

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.- Certifico que este documento es fiel copia del original.- 21 de junio de 2018.- f.) Ilegible, Documentación y Archivo.

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

SUBSECRETARIA DE VIVIENDA
"PROGRAMA CASA PARA TODOS"

"LINEAMIENTOS MINIMOS PARA REGISTRO Y VALIDACION DE TIPOLOGIAS DE VIVIENDA"

16 de Mayo de 2018

1. ANTECEDENTES:

Mediante Decreto Ejecutivo No 11 de 25 de mayo de 2017, suscrito por el Lic. Lenín Moreno Garcés Presidente Constitucional de la República del Ecuador, informa que dentro de los Proyectos Emblemáticos del Gobierno Nacional, se encuentra el "Programa Casa para Todos" bajo la coordinación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, programa que tiene previsto la realización de 325.000 viviendas en los próximos cuatro años.

Mediante Acuerdo Ministerial No. 002-2018-05-16 del 16 de mayo del 2018; suscrito por el señor Germán Xavier Torres Correa, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, dentro de los "LINEAMIENTOS Y DIRECTRICES TECNICAS" se establece que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI, expedirá: 1. Lineamientos mínimos para registro y validación de tipologías de vivienda (Anexo 3).

En el marco de las competencias de esta Cartera de Estado y conforme a lo establecido en el literal c) del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos del MIDUVI, que señala que es atribución y responsabilidad de la Subsecretaría de Vivienda, "Aprobar los instrumentos técnicos y metodologías que permitan la aplicación de la normativa de vivienda", y literal f) "Desarrollar y analizar las propuestas arquitectónicas y de tecnología en lo concerniente a la generación de vivienda de interés social"; el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de la Subsecretaría de Vivienda expide los lineamientos mínimos para el registro y validación de tipologías de vivienda conforme a los Acuerdos Ministeriales y Normativas vigentes, considerando que las tipologías validadas serán implantadas según los requerimientos del Programa "Casa para Todos", conforme al Reglamento vigente.

2. DESCRIPCION:

En virtud de lo expuesto, la Subsecretaría de Vivienda, emite los:

LINEAMIENTOS MINIMOS PARA REGISTRO Y VALIDACION DE TIPOLOGIAS DE VIVIENDA

El MIDUVI a través de la Subsecretaría de Vivienda, únicamente registrará, revisará y validará la tipología arquitectónica presentada por el proponente.

El sistema constructivo será registrado y validado independientemente de la tipología de vivienda presentada siendo de responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones respectivos, la aprobación definitiva del proyecto arquitectónico y de las ingenierías correspondientes.

Todo proyecto de Tipología de Vivienda que sea presentado en el MIDUVI considerará un área mínima de 49 m2 y deberá contar con los siguientes requisitos mínimos:

2.1. ARQUITECTONICO

2.1.1. DISEÑO ARQUITECTONICO:

- La propuesta deberá tomar en cuenta e indicará la región en la cual se va a emplazar la vivienda: Costa, Sierra y Oriente. Para el caso de nacionalidades ancestrales, el MIDUVI desarrollará y validará tipologías de vivienda conforme a su cultura y costumbres.
- La vivienda deberá tener como mínimo dos dormitorios, un cuarto de baño completo, sala - comedor, cocina, lavado y secado.
- Deberá contar con un área total mínima de 49 m2, que excluye circulaciones horizontales y verticales exteriores y/o espacios comunales.
- Presentar la propuesta de crecimiento horizontal y/o vertical de la tipología de vivienda, cuya ampliación tendrá un área mínima de 65 m2. Se podrá exceptuar a los bloques multifamiliares.
- En caso de tipologías de vivienda con accesibilidad universal, el lado mínimo en dormitorios será 2,20 m.
- Para viviendas con accesibilidad universal, deberán regirse a la normativa técnica INEN sobre

accesibilidad de las personas al medio físico, y a la NEC - HSAU (accesibilidad universal) vigentes. En el caso de tipologías de bloques multifamiliares de departamentos, las unidades habitacionales colocadas en planta baja, deben tener accesibilidad universal basadas en las normas en mención.

- Contar con los acabados mínimos que garanticen el confort y seguridad tanto internos como externos en paredes, pisos, entresijos y cubierta (incluyendo tratamiento de fachadas).
- Pintura interior y exterior. En el caso de ser materiales vistos con su correspondiente protección contra el agua.
- El acabado que se coloque en el piso tanto exterior como interior de las viviendas (zonas húmedas), deberá ser antideslizante. El material deberá ser resistente y estable a las condiciones de uso.
- Las tipologías deberán contar con áreas destinadas para lavado y secado de ropa por cada unidad de vivienda. El área de lavado deberá tener como mínimo la piedra de lavar.
- En las zonas húmedas como las de cuartos de baño, lavaplatos, y piedra de lavar, deberán ser recubiertas con elementos de superficie hidrófuga (material que evita la humedad o filtraciones de agua).
- Los cuartos de baño, en unidades habitacionales (departamentos) deberán contar con todas las piezas sanitarias.
- Para las unidades habitacionales (departamentos) estándar, se debe cumplir con el espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral, ésta deberá ser de 0,15 m, y entre piezas sanitarias será mínimo de 0,10 m.
- Para la vivienda y unidades habitacionales con diseño universal, en cuartos de baño adaptados se debe remitir a la Norma INEN 2293, y considerar la ubicación de las piezas sanitarias y sus respectivos accesorios (barras de apoyo, silla de ducha, entre otros).
- En caso de que el cuarto de baño no cuente con iluminación y ventilación natural, se las deberá realizar de manera artificial.
- La vivienda y unidad habitacional debe regirse a la norma NTE INEN 2309 contar con todas las puertas tanto externas como internas con su respectiva cerradura de tipo palanca. Las puertas exteriores de la vivienda, deberán tener seguridad. Se deberán regir por las siguientes dimensiones mínimas libres de paso (ancho y altura):

- Puertas de ingreso a la vivienda y unidad habitacional: 0,90 x 2,05 m.
- Puertas interiores: 0,90 x 2,05 m.
- Puertas de cuarto de baño: 0,70 x 2,05 m.
- Puertas de cuarto de baño adaptado: 0,90 x 2,05 m.

El espacio de maniobra debe considerar una superficie de giro ante la puerta de mínimo 1,50 m de diámetro.

- El área de ventanas deberá cumplir el siguiente porcentaje mínimo de la superficie útil del ambiente a iluminar y ventilar, estimado de la siguiente manera:

- Iluminación: 20%
- Ventilación: 6%

- El área de cocina deberá contar con espacio para refrigeradora, mesón de cocina donde se ubique el fregadero, espacio para manipulación de alimentos y para colocar como mínimo un electrodoméstico, y cocina.

- En caso de viviendas y unidades habitacionales con diseño universal, se debe considerar que la grifería sea de tipo palanca monomando, pulsador, o similar que asegure su manipulación, con excepción del tipo pomo.

- Para vivienda y unidades habitacionales con diseño universal, el mesón de cocina, deberá tener una altura mínima desde el piso terminado hasta la cara inferior del mesón de 0,70 m; mientras que la cara superior (plano de trabajo) deberá tener una altura máxima entre 0,80 a 0,85 m. Referirse a NTE INEN 2313.

- La cubierta de la vivienda, deberá contemplar aislamiento térmico y acústico.

- En caso de que la vivienda cuente con escaleras, debe regirse a la norma NTE INEN 2249 y

satisfacer los siguientes requisitos:

- Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores.
- Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 m de alguna de ellas.
- Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 m. En viviendas multifamiliares la sección mínima de las escaleras será de 1,20 m.
- El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.
- La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 0,28 m y la contrahuella una altura máxima de 0,18 m; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0,30 m y la contrahuella no será mayor de 0,17 m.
- Las escaleras contarán con máximo 16 contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
- En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales y uniformes, lo mismo que las contrahuellas.
- Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

En caso de rampas, se debe regir a la norma NTE INEN 2245 y como mínimo lo siguiente:

- El ancho mínimo de circulación, libres de obstáculos medido entre los pasamanos será de 1,20 m.
- Longitud máxima del tramo igual a 2 m con pendiente máxima igual al 12%.
- Longitud máxima del tramo igual a 10m con pendiente máxima igual a 8% (superior a 10m se requiere implementar descansos intermedios).
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- Bordes laterales a una altura entre 6 a 10 cm.

Las ventanas deben ser conforme a NTE INEN 3142, contar con vidrio, mínimo de 4mm de espesor. En la región costa y oriente, los vanos de las ventanas deben incluir malla mosquitera.

La altura mínima libre de la vivienda, será la establecida conforme a lo indicado en la Ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) correspondiente en donde se realice el emplazamiento de la vivienda.

Cuando esta tipología sea considerada para su ejecución, deberá ser aprobada por el GAD Municipal correspondiente.

En el caso, de que el GAD Municipal realice modificaciones a esta tipología de vivienda, es obligación del proponente y de la entidad ejecutora, una vez que cuente con dichas aprobaciones, informar al MIDUVI para realizar el proceso de actualización de la tipología presentada.

2.1.2. DOCUMENTOS E INFORMACION:

Planos Arquitectónicos, deberán estar en una escala gráfica adecuada para su fácil lectura, las mismas que serán escalas normalizadas, de acuerdo a la norma INEN correspondiente.

- Plantas, incluyendo la de cubiertas, deberán contar con niveles tanto internos como externos, y colocar las dimensiones de acuerdo a lo siguiente: en la primera línea de cotas se dimensionan las paredes externas e internas, en la segunda se dimensionan los llenos y vanos, en la tercera línea se dimensionan los ejes y en la cuarta los totales; se podrán incluir medidas interiores relevantes.
- Cortes, deberán tener niveles y dimensiones en vertical.
- Para implantación aislada presentar 4 fachadas, para implantación pareada 3 fachadas, las mismas que deberán tener niveles y dimensiones en vertical colocadas de la siguiente manera: en la primera

línea medida de antepechos, ventanas, cubierta y/o entpiso; y en la segunda, medidas totales. Las dimensiones se colocarán al exterior del gráfico.

- Plano de acabados de toda la vivienda, el gráfico deberá estar totalmente especificado y de claro entendimiento.
- Detalles de puertas y ventanas, en planta - corte, y fachada, donde se indiquen los materiales y acabados de la misma, incluyendo dimensiones. En el caso de las puertas, se debe indicar el tipo de cerradura.
- Renders de la propuesta, como mínimo:
- Perspectiva exterior, la misma que deberá estar ambientada y tendrá que reflejar exactamente la propuesta presentada en planos.
- Planta amoblada, la que deberá contar con dimensiones generales.

2.2. REQUISITOS GENERALES

Carta de compromiso presentada por el proponente en el que se establezca el cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Precio de la vivienda, no sobrepasará el valor de USD 12.500,00 (SIN IVA) para un área mínima de 49 m² o los valores establecidos para COPAGO. El proponente deberá indicar el/los sistemas constructivos con los que diseñó la tipología presentada para validación.
- Valor Agregado Ecuatoriano (VAE) conforme lo establezca las entidades correspondientes.
- Valor Agregado Nacional (VAN) conforme lo establezca el MIPRO.

Toda la información que se presente del proyecto, debe mantener correspondencia entre los diferentes documentos del mismo.

El proyecto se debe entregar en físico (formato A3 o A2) y digital. En el digital debe constar los formatos originales de los documentos, es decir .dwg, .docx, .xlsx, etc. En la entrega final deberán incluir en el archivo digital, el escaneado en PDF de todos los documentos que incorporen la firma de responsabilidad.

- Para multifamiliares, todas las tipologías que ingresen a la Subsecretaría de Vivienda, deben presentar a más de la unidad habitacional estándar, unidades habitacionales con diseño universal en planta baja.
- En caso de una tipología para nacionalidades, se contemplará excepciones acorde a la zona geográfica y cultural para su validación.

2.3. RESPONSABILIDADES DEL MIDUVI

- La Subsecretaría de Vivienda, realizará la revisión técnica de la propuesta presentada, en base a los lineamientos establecidos para validación de tipología.
- De encontrarse observaciones, la Subsecretaría devolverá el trámite con las observaciones detalladas en una Ficha de Observaciones para Validación de Tipología; una vez subsanadas las mismas el proponente deberá reingresar oficialmente un nuevo trámite para revisión y ser procedente, validación.
- Cuando no existan observaciones, el Subsecretario de Vivienda entregará al proponente el oficio que anexa el Informe de Validación, en el que se detalla y confirma el cumplimiento de requisitos mínimos correspondiente a planos arquitectónicos.
- La Máxima Autoridad del MIDUVI, informará de esta validación a las Empresas Públicas "Ecuador Estratégico y Casa para Todos" y a las Oficinas Técnicas Provinciales.

2.4. RESPONSABILIDADES DEL PROPONENTE

- Realizar las aprobaciones de las Ingenierías: Estructural, Hidrosanitarias y Eléctrica, en el GAD y Empresas Públicas correspondientes.
- La responsabilidad de los planos aprobados y su contenido, corresponde a los GADs y a los

técnicos responsables por parte del proponente.

- En caso de existir variaciones de la propuesta arquitectónica presentada en el MIDUVI, deberá el proponente presentar una actualización de la misma en esta Cartera de Estado.

2.5. RESPONSABILIDADES DE LA ENTIDAD EJECUTORA

Garantizar la obtención de los permisos de construcción y licencias ante el Gobierno Autónomo Descentralizado y las instituciones competentes que correspondan, en cumplimiento de la normativa vigente creada para el efecto.

Garantizar en los proyectos ejecutados un porcentaje mínimo del Valor Agregado Nacional (VAN), con el objetivo de impulsar el desarrollo productivo nacional, de acuerdo a los lineamientos definidos por el Ministerio de Industrias y Productividad.

Garantizar en los proyectos ejecutados el cumplimiento del Valor Agregado Ecuatoriano (VAE).

2.6. COMUNIDADES, PUEBLOS Y NACIONALIDADES

Para comunidades, pueblos y nacionalidades se contemplarán excepciones para tipologías y sistemas constructivos, acorde a la zona geográfica y aspectos culturales. Para lo cual se emitirá la normativa correspondiente.

2.7. BANCO DE VALIDACIONES

El MIDUVI, llevará el control asignando un código a cada validación y gestionará el banco de Validaciones de Tipologías Arquitectónicas y de Sistemas Constructivos al cual se podrá acceder desde el sitio web de la institución o en cada oficina técnica provincial; cada una de estas validaciones serán documentos públicos y podrán ser replicados por cualquier otro proponente; no obstante se deberá complementariamente cumplir con las responsabilidades detalladas anteriormente.

Para el caso en el que un proponente requiera una validación de tipología o sistema constructivo que, por su especificidad y/o tecnología deba mantener derechos de autor o propiedad intelectual, asegurando la patente correspondiente en su sistema constructivo; esta solicitud de validación deberá adjuntar el certificado del trámite correspondiente del IEPI, aclarando que el mismo guarda derechos de autor. De manera que cuando una validación con derecho de autor requiera ser utilizada o replicada por otro proponente, se debe adjuntar un oficio o carta de autorización del proponente que guarda derechos de autor o propiedad intelectual para su utilización estableciendo el campo de aplicación y proyecto o proyectos sobre los que se ha dado la autorización correspondiente, cabe señalar que sobre este particular el MIDUVI no guarda relación alguna en esta gestión, únicamente solicitará el oficio de autorización y comprobará de ser necesario la validez del mismo.

Bibliografía:

- Norma Ecuatoriana de la Construcción, vigente.
- Norma NTE INEN 2245.
- Norma NTE INEN 2249.
- Norma NTE INEN 2293.
- Norma NTE INEN 2313.
- Norma NTE INEN 3142.
- Acuerdo Ministerial No. 002-2018-05-16

Ordenanza que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

Ordenanza de normas mínimas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento de recepción de obras, en programas especiales de vivienda - Guayaquil.

Elaborado por: Aprobado por: Aprobado por:

f.) Ing. Verónica Estupiñán, f.) Arq. Rafael Carrasco
Dirección de Regulación de Vivienda Quintero, Subsecretario de
Vivienda

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.- Certifico que este documento es fiel copia del original.- 21 de junio de 2018.- f.) Ilegible, Documentación y Archivo.

f.) Arq. Rafael Carrasco Dirección de Regulación de Quintero, Subsecretario de Vivienda Vivienda.

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.- Certifico que este documento es fiel copia del original.- 21 de junio de 2018.- f.) Ilegible, Documentación y Archivo.