

ACUERDO Nro. MIT-MIT-25-54-ACU

SR. ING. ROBERTO XAVIER LUQUE NUQUES
MINISTRO DE INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “*Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural (...)*”;

Que, el artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “*Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos públicos y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad*”;

Que, el numeral 6 del artículo 38 de la Constitución de la República del Ecuador prevé que el Estado establecerá políticas públicas y programas de atención a las personas adultas mayores, que tendrán en cuenta las diferencias específicas entre áreas urbanas y rurales, las inequidades de género, la etnia, la cultura y las diferencias propias de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades. En particular, el Estado tomará medidas de: “*(...) 6. Atención preferente en casos de desastres, conflictos armados y todo tipo de emergencias (...)*”;

Que, el artículo 43 numerales 1,2,3 y 4 de la Constitución de la República del Ecuador, dice: “*El Estado garantizará a las mujeres embarazadas y en periodo de lactancia los derechos a: 1. No ser discriminadas por su embarazo en los ámbitos educativo, social y laboral. 2. La gratuidad de los servicios de salud materna. 3. La protección prioritaria y cuidado de su salud integral y de su vida durante el embarazo, parto y posparto. 4. Disponer de las facilidades necesarias para su recuperación después del embarazo y durante el periodo de lactancia*”;

Que, en los artículos 44, 45 y 46 de la Constitución de la República del Ecuador, se reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vivienda y el derecho a la salud, y en el caso de las niñas y niños a salud integral y nutrición;

Que, los numerales 4 y 5 del artículo 57 de la Constitución de la República del Ecuador, establecen como derechos colectivos de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas el derecho a conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que se consideran como inalienables e indivisibles; a mantener la posesión de las tierras y territorios ancestrales; y obtener su adjudicación gratuita;

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que se reconoce y garantizará a las personas el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad y otros servicios sociales necesarios;

Que, el artículo 67 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce la familia en sus diversos tipos, y protegerá como núcleo fundamental de la sociedad y garantizará condiciones que favorezcan integralmente la consecución de sus fines. Estas se constituirán por vínculos jurídicos o de hecho y se basarán en la igualdad de derechos y oportunidades de sus integrantes;

Que, el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador establece que, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde a los ministros de Estado, el ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, instituye a la administración pública como un servicio a la colectividad que se debe regir, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, coordinación, participación, planificación y transparencia;

Que, el inciso segundo del artículo 242 de la Constitución de la República del Ecuador, instituye a la provincia de Galápagos como régimen especial;

Que, el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre, entre otras, las políticas de vivienda;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que el Estado garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras, elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a vivienda, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar; ejerciendo, el Estado, la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “*El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...)*”;

Que, el artículo 392 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “*El Estado velará por los derechos de las personas en movilidad humana y ejercerá la rectoría de la política migratoria a través del órgano competente en coordinación con los distintos niveles de gobierno. El Estado diseñará, ejecutará y evaluará políticas, planes programas y proyectos, y coordinará la acción de sus organismos con la de otros Estados y organizaciones de la sociedad civil que trabajen en movilidad humana a nivel nacional e internacional*”;

Que, el primer inciso del artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que, el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;

Que, el artículo 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone lo siguiente: “*Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso: a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares; b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y, c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles. Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación. No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.*”;

Que, el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, dispone que el ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de emitir las políticas de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social; y de ejercer las facultades de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social, dentro del ámbito de sus competencias, en cumplimiento de lo que prescribe la Constitución de la República y la Ley;

Que, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, en relación a la producción social del hábitat indica: “*La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, destinado a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de*

las personas de los grupos de atención prioritaria, liderado las organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado”;

Que, el artículo 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, dispone: *“la vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna, subsidiada y preferentemente gratuita, destinada a satisfacer la necesidad de vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y de las personas de los grupos de atención prioritaria, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, toda las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar”;*

Que, el artículo 31 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, dispone lo siguiente: *“1. Subsidio para la vivienda de interés social. - Se establece un subsidio, que consistirá en un aporte estatal en dinero o en especie, total o parcial otorgado a la beneficiaria o beneficiario, con el objeto de facilitarle la: Adquisición de una vivienda de interés social nueva o usada o terreno con destino de autoconstrucción de vivienda interés social, 2.- Contribuciones al pago de cuotas de amortización e intereses de préstamo de adquisición de vivienda de vivienda de interés social 1, 3. Recuperación, Ampliaciones, adecuaciones y mejoras de vivienda de interés social; 4. Obras de agua, saneamiento y acceso a energías, en terrenos donde se haya construido, se esté construyendo o se vaya a construir vivienda de interés social; 5. Titulación del terreno; 6. Reconstrucción de vivienda de interés social ante situaciones de emergencia, casos fortuitos o fuerza mayor 7. Construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda interés social en minga en terrenos comunicativos o asociativos de los pueblos y nacionalidades del Ecuador, así como en régimen especial de Galápagos”;*

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece la clasificación de la vivienda de interés social de la siguiente manera: *“a. Vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios, de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de hábitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.”;* y b) *Vivienda Progresiva”, en el mismo artículo se detalla lo siguiente: “La vivienda de interés social se divide en: a.1) Primer Segmento: (subsidio total del estado), a.2) Segundo segmento (subsidio parcial del estado), y a.3) Tercer segmento: tasa de interés preferencial para crédito hipotecario. El segundo segmento se divide en dos modalidades de construcción: “1) modalidad de arrendamiento social con opción a compra y 2) modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado”;*

Que, la Disposición General Primera de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, determina que: *“El Estado, organismos, instituciones o dependencias públicas o privadas que se encuentren determinadas en esta Ley, velarán por el acceso a los beneficios establecidos en esta norma, para todas las personas en movilidad humana, que se encuentren en territorio ecuatoriano, quienes gozarán de los derechos reconocidos en la Constitución, instrumentos internacionales ratificados por el Ecuador y la ley. El Estado propenderá a la eliminación de distinciones innecesarias en razón de la nacionalidad o la condición migratoria de las personas, particularmente aquellas establecidas en normas o políticas públicas nacionales y locales”;*

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone, entre otras cuestiones, la optimización y simplificación de trámites administrativos con el fin de facilitar la relación entre los administrados y la Administración Pública y garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad;

Que, el primer inciso del artículo 90 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala que la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, el artículo 43 de la Ley Orgánica de Movilidad Humana determina: *“Las personas extranjeras en Ecuador tendrán derecho a migrar en condiciones de respeto con sus derechos, integridad personal de acuerdo con la normativa interna del país y a los instrumentos internacionales ratificados por Ecuador, respetando las leyes, la cultura, la naturaleza, el orden público, la paz y la seguridad ciudadana. El Estado realizará todas las acciones necesarias para fomentar el principio de la ciudadanía universal y la libre movilidad humana de manera responsable.”;*

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica Integral para Prevenir y Erradicar la Violencia contra las Mujeres, dice: *“Las mujeres: niñas, adolescentes, jóvenes, adultas y adultas mayores, en toda en su diversidad, tienen derecho al reconocimiento, goce, ejercicio y protección de todos los derechos humanos y libertades contemplados en la Constitución de la República, los instrumentos internacionales ratificados por el Estado y en la normativa vigente, que comprende, entre otros, los siguientes: 18.- A una vivienda segura y protegida. Las mujeres víctimas de violencia basada en su género, constituyen un colectivo con derecho a protección preferente en el acceso a la vivienda”*;

Que, el numeral 4 del artículo 3 de la Ley de Reconocimiento a los Héroes y Heroínas nacionales regula como uno de los beneficios la entrega en propiedad a título gratuito, de una vivienda en condiciones de habitabilidad acorde con las necesidades del titular y su familia o tipo de familia directo, la cual deberá estar ubicada en el lugar de residencia habitual de la beneficiaria o beneficiario;

Que, el literal g) del artículo 9 de la Ley del Deporte, Educación Física y Recreación determina como uno de los derechos de las y los deportistas de nivel formativo y de alto rendimiento el acceder, de acuerdo con su condición socioeconómica, a los planes y proyectos de vivienda del ministerio sectorial competente, y demás beneficios;

Que, el artículo 12 de la Ley Orgánica de Acompañamiento y Reparación Transformadora e Integral a Hijas, Hijos, Madres, Padres y demás Familiares de Víctimas de Femicidio y otras muertes violentas por razones de Género, dispone lo siguiente: *“(…) El ente rector de desarrollo urbano y vivienda, dentro de sus planes y programas de vivienda de interés social, garantizará y priorizará las solicitudes presentadas por las hijas, hijos, madres, padres y familiares dependientes hasta el cuarto grado de consanguinidad de las víctimas de femicidio y otras muertes violentas por razones de género y quienes ejerzan su cuidado”*;

Que, uno de los criterios de solución de antinomias o anomías entre dos normas de la misma jerarquía, es el criterio de especialidad, razón por cual, en estos casos, prevalece la norma especial o específica sobre el tema regulado;

Que, el artículo 12 del Código Civil indica: *“Cuando una ley contenga disposiciones generales y especiales que estén en oposición, prevalecerán las disposiciones especiales”*. En este caso, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social regula específicamente todo lo relacionado con los proyectos de viviendas de interés social, por lo tanto, prevalece sobre cualquier otra norma de la misma jerarquía;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 405, de 21 de abril de 2022, publicado en el Tercer Registro Oficial Suplemento Nro. 57, de 6 de mayo de 2022, se expidió el Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público; y su reforma mediante Decreto Ejecutivo Nro. 694, de 20 de marzo de 2023;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 394, de 18 de septiembre de 2024, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, expidió el Reglamento General a la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 369, de 21 de agosto de 2024, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, expidió las Reformas al Reglamento General del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y al Reglamento de Vivienda de Interés Social e Interés Público, y en su artículo 1 dispone; *“Inclúyase después del artículo 89 del Reglamento General del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, expedido con Decreto Ejecutivo Nro. 489 de 13 de noviembre de 2014, publicado en Registro Oficial Suplemento Nro. 383, el 26 de noviembre de 2014, el siguiente artículo: “89.1.- Donaciones o asignaciones no reembolsables a deportistas destacados.- Se faculta al ente rector de habitad y vivienda, a realizar la entrega a título gratuito de una Vivienda de Interés Público, por una única ocasión a cada beneficiario, en condiciones de habitabilidad en favor de los deportistas destacados, certificados por el ente rector del deporte, para lo cual deberá contar obligatoriamente con la partida presupuestaria correspondiente. El rector de habitad y vivienda será el responsable del estricto cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios que exigen este tipo de transferencias de dominio, so pena de las responsabilidades civiles, administrativas y penales a las que hubiera lugar por el incumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable a estos casos”*;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 60 de 24 de julio de 2025, el Mgs. Daniel Noboa, Presidente Constitucional de la República, dispuso a la Secretaría General de Administración Pública y al Gabinete de la Presidencia de la República, iniciar a la siguiente reforma institucional: *“1. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se fusiona al Ministerio de Transporte y Obras Públicas.”*;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 102 de 15 de agosto de 2025, el Mgs. Daniel Noboa, Presidente Constitucional de la República, en el artículo 1 indicó lo siguiente: *“Fusiónese por absorción al Ministerio de Transporte y Obras Públicas las siguientes instituciones: a) Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; (...) se integrará en la estructura orgánica del ministerio receptor como un viceministerio (...)”*;

Que, el artículo 2 del Decreto Ejecutivo Nro. 102 indicó: *“Una vez concluido el proceso de fusión por absorción, modifíquese la denominación del Ministerio de Transporte y Obras Públicas por la de Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT), el cual asumirá todas las competencias, atribuciones, funciones, representaciones y delegaciones constantes en leyes, decretos, reglamentos y demás normativa vigente, que le correspondían al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Secretaría de Inversiones Público Privadas.”*;

Que, la Disposición General Tercera del Decreto Ejecutivo Nro. 102, dispone lo siguiente: *“(,...) todos los planes, programas y proyectos, así como los derechos y las obligaciones, constantes en convenios, contratos u otros instrumentos jurídicos, nacionales o internacionales, que le corresponden al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (...) serán asumidos por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.”*. así también, la Disposición General Séptima, indicó: *“Una vez culminado el proceso de fusión por absorción, el Ministerio de Infraestructura y Transporte, ejercerá las rectorías, competencias, atribuciones y funciones que la haya atribuido al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Constitución, leyes y, en general, el ordenamiento jurídico (...)”*;

Que, el 01 de octubre de 2025, la Subsecretaría de Vivienda aprobó el **“INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA DE PERTINENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA”** Nro. MIT-SV-2025- 002-INF, dentro del cual concluyó y recomendó lo siguiente:

“(...) 4.1. CONCLUSIONES

La creación del Ministerio de Infraestructura y Transporte constituye una transformación profunda que afecta tanto la estructura como el funcionamiento operativo de lo que antes eran dos ministerios distintos. La normativa vigente heredada de los antiguos MIDUVI y MTOP no responde adecuadamente a la nueva realidad institucional del MIT. Por tanto, es indispensable contar con un instrumento normativo integral que oficialice las nuevas denominaciones, procedimientos y responsabilidades, de manera que se asegure una transición ordenada y funcional.

Es necesario la incorporación del reglamento aplicable a los deportistas de alto rendimiento dentro del presente acuerdo, manteniendo la vigencia del artículo 122, relativo a los deportistas destacados. Para estos últimos, se elaborará con posterioridad un instructivo específico que permita su adecuada atención y cumplimiento normativo, asegurando un marco regulatorio integral, transparente y ajustado a la legislación vigente.

Conforme lo dicho, se considera necesario actualizar el REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA expedido a través del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVIMIDUVI-2025-0001-A, publicado el 28 de febrero de 2025, de acuerdo con el análisis contentivo en el presente informe. La actualización permite mejorar y actualizar el ámbito de aplicación de subsidios encaminados al fortalecimiento normativo de vivienda de interés social y público, y atendiendo a una población de recursos económicos bajos y medios. También, permite el fortalecimiento de procedimientos en la fase de calificación de proyectos y registros, y demás ámbitos normativos aplicables para el adecuado desarrollo de los proyectos y programas de vivienda.

4.2. RECOMENDACIONES

Con base en lo expuesto, salvo mejor criterio, se recomienda a la Máxima Autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT), autorizar la expedición de la normativa que contemple los cambios derivados de la fusión institucional, que unifique los procedimientos administrativos y técnicos bajo la nueva estructura de la institución, mejorando los procedimientos para viviendas de interés social y público.”

Que, mediante memorando Nro. MIT-DPN-2025-0005-M, de 6 de octubre 2025, la Dirección de Política y Normativa, remitió a la Subsecretaría de Vivienda la propuesta ajustada de reforma íntegra al Acuerdo Ministerial No. MIDUVI- MIDUVI-2025-0001-A del 28 de febrero de 2025, que contiene el **“REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA”**;

Que, mediante memorando Nro. MIT-SV-2025-0089-M, de 06 de octubre de 2025, la Subsecretaría de Vivienda remitió al Viceministro de Desarrollo Urbano Sostenible y Vivienda la “(...) *propuesta de reforma íntegra al "REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA"*, a fin de que disponga lo pertinente para la prosecución del trámite correspondiente.” y solicitó que se deje “(...) *sin efecto el Memorando Nro. MIT-SV-2025-0073-M del 2 de octubre de 2025.*”

Que, mediante memorando Nro. MIT-VDUSV-2025-0056-M, de 11 de octubre de 2025, el Viceministro de Desarrollo Urbano Sostenible y Vivienda comunicó al Ministro de Infraestructura y Transporte lo siguiente: “(...) *me permito remitir a su autoridad la propuesta de reforma íntegra al “Reglamento que regula el acceso a los subsidios e incentivos para vivienda”, contenido en el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A, emitido el 28 de febrero de 2025. Dicha propuesta, elaborada por la Dirección de Política y Normativa, (...) se adjunta el Informe Nro. MIT-SV-2025-002-INF, denominado “Informe de viabilidad técnica de pertinencia para la expedición del reglamento que regula el acceso a los subsidios e incentivos para vivienda”, emitido por los técnicos de la Subsecretaría de Vivienda, como sustento técnico y normativo del presente trámite. (...)*”;

Que, mediante nota marginal inserta dentro de la hoja de ruta del Sistema de Gestión Documental Quipux del memorando Nro. MIT-VDUSV-2025-0056-M, el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda solicitó a la Coordinación General de Asesoría Jurídica lo siguiente: “(...) *Para su revisión junto con el asesor legal.*”;

Que, la Coordinación General de Asesoría Jurídica, suscribió el memorando Nro. MIT-CGJ-2025-826-ME, de 21 de octubre de 2025, mediante el cual emitió la viabilidad jurídica para la emisión del Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para Vivienda.

Que, es necesaria la expedición de la normativa que contemple los cambios derivados de la fusión institucional, que unifique los procedimientos administrativos y técnicos bajo la nueva estructura de la institución, mejorando los procedimientos para viviendas de interés social y público.

En ejercicio de las atribuciones previstas en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República, artículo 47 del Código Orgánico Administrativo; y, artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, se expide:

REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA

TÍTULO I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1.- Objeto. - El presente reglamento tiene por objeto regular los requisitos, el procedimiento y calificación de beneficiarios, para el acceso a los subsidios e incentivos, otorgados por el ente rector de vivienda, en proyectos de vivienda de interés social que incluye la vivienda subsidiada y, el registro de proyectos de vivienda de interés público.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - Este reglamento tiene vigencia en todo el territorio nacional y su aplicación es obligatoria para los postulantes y beneficiarios de subsidios e incentivos de vivienda de interés social, incluidos los programas de vivienda subsidiada y los proyectos de vivienda de interés público. Asimismo, se extiende a los promotores o constructores, sean personas naturales o jurídicas, de carácter público, privado o mixto, nacionales o extranjeros, que presenten proyectos de desarrollo inmobiliario o ejecuten actividades de construcción relacionadas con vivienda de interés social o de interés público.

TÍTULO II GENERALIDADES

Artículo 3.- Definiciones. - Para la aplicación del presente reglamento se entenderán las siguientes definiciones generales:

- **Acción afirmativa:** Política Pública cuyo objetivo es compensar las condiciones que discriminan a ciertos grupos sociales del ejercicio de sus derechos. Se los conoce también como acciones positivas, medidas positivas.
- **Área bruta de construcción:** Es la sumatoria del área útil de construcción más las áreas no computables

cubierta.

- **Área total vendible:** Son las áreas que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de edificabilidad y resultan de la diferencia entre el área bruta total de construcción, menos las áreas no computables cubiertas.
- **Área útil de construcción o área computable:** Son las áreas que se contabilizan en el cálculo de los coeficientes de edificabilidad y resultan de la diferencia entre el área bruta total de construcción menos las áreas no computables cubiertas.
- **Densidad neta habitacional:** Es un indicador que relaciona la cantidad de viviendas y el área urbanizable de un proyecto inmobiliario. Con este indicador se puede verificar el grado de saturación del proyecto con el propósito de brindar un bienestar social al entorno y que se cumpla las condiciones del buen vivir.
- **Familia monoparental:** Es aquella donde solo existe un progenitor (padre o madre) y uno o más hijos. Sin embargo, también pueden formar parte de ella otros miembros de la familia.
- **Familia o tipo de familia:** Es el núcleo familiar que agrupa los miembros de un hogar, incluidos los hijos solteros y otros parientes que conviven bajo el mismo techo que dependen o no económicamente del jefe de hogar y que no formen parte de otro núcleo familiar, y, otros parientes. Se reconoce a los diferentes tipos de familia.
- **Jefe de hogar:** Un jefe de hogar, jefe del núcleo familiar o cabeza de hogar, es aquella persona que es reconocida como tal por los demás miembros del hogar, por razones de dependencia económica, afinidad, edad, autoridad, entre otros.
- **Vivienda Multifamiliar:** Entendidas por tal a la integración de unidades de vivienda para uso y ocupación de varias familias. Se podrá realizar una construcción vertical u horizontal en un terreno.
- **Vivienda Unifamiliar:** Entendiéndose por viviendas destinadas al uso y ocupación de una sola familia, en función de su entorno:
 1. Adosada: Vivienda que tiene más de un muro medianero con predios contiguos a otras edificaciones de distinto propietario.
 2. Aislada: Vivienda exterior que no tiene adosamientos en su perímetro.
 3. Pareada: Vivienda que tiene un sólo muro medianero con el predio contiguo de otra edificación perteneciente a un distinto propietario.
- **Vivienda Popular:** Para efectos de la aplicación del presente reglamento, se considerará a la vivienda popular como vivienda de interés social conforme lo dispuesto en el artículo 32, literal b) de la LOVIS.

Artículo 4.- De las modalidades de postulación. - Las personas interesadas en acceder a los subsidios o incentivos del Estado podrán postular a través de las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web oficial del Ministerio de Infraestructura y Transporte; para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.
2. Presencialmente en las Direcciones Distritales o en las Subsecretarías Zonales del Ministerio de Infraestructura y Transporte del lugar donde reside.

Artículo 5.- De la acción afirmativa para mujeres jefas de hogar, familias víctimas y en situación de violencia doméstica y femicidios. - El Ministerio de Infraestructura y Transporte considerará, en los proyectos del primer segmento al menos al 5% de mujeres jefas de hogar, hijos, hijas, madres, padres y familiares dependientes hasta el cuarto grado de consanguinidad de las víctimas de femicidio y otras muertes violentas por razones de género y quienes ejerzan su cuidado, y a las familias o tipos de familia expuestas a situación de violencia del total de los postulantes, debidamente comunicados por el Ministerio del ramo sin perjuicio que, como resultado de la aplicación de los criterios de elegibilidad y priorización establecidos en este reglamento, dicho porcentaje pueda ser mayor.

Artículo 6.- De las personas en situación de movilidad humana. - Los postulantes o beneficiarios extranjeros con visas de residentes permanentes, de protección internacional, de excepción o por razones humanitarias en Ecuador, según se determine en el presente reglamento, podrán acceder a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social.

Para el acceso al arrendamiento social y al arrendamiento social con opción a compra, además de los criterios de priorización establecidos en este reglamento, se considerará a los núcleos familiares compuestos por personas extranjeras con visas de residentes permanentes o con visa de protección internacional, de excepción o por razones humanitarias en Ecuador.

Para el acceso a subsidios relacionados a créditos hipotecarios con tasa de interés preferencial, se reconocerá el historial bancario en el extranjero de las personas migrantes, o las remesas enviadas desde el extranjero por



parte de los migrantes a sus familias, u otros documentos digitales generados de conformidad con la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, para justificar sus ingresos o como indicador de capacidad crediticia.

Artículo 7.- De los deportistas destacados y de alto rendimiento. - Podrán acceder a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social, las personas deportistas destacados (deportistas que hayan obtenido medallas en los Juegos Olímpicos y Paralímpicos) y de alto rendimiento (logros mundiales y deportistas destacados del régimen anterior), de acuerdo con su situación socioeconómica. El deportista, presentará la resolución o certificación emitida por el ente rector del deporte en la que se determine que es un deportista destacado o de alto rendimiento.

Artículo 8.- Habilitación del suelo para proyectos VIS. - Para la implementación de los proyectos de vivienda de interés social, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos dentro de su subclasificación, uso y ocupación del suelo priorizarán a la vivienda de interés social, e implementarán infraestructura para servicios básicos y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización, preferentemente, en áreas consolidadas de las zonas urbanas.

Los proyectos de vivienda de interés social podrán habilitar el suelo mediante mecanismos; planes parciales como establece la LOTUGS, con los estándares urbanísticos establecidos en el reglamento adjunto. También se podrán ejecutar mediante fraccionamiento, subdivisión, urbanización o propiedad horizontal, siempre que no se encuentren en una zona de riesgo no mitigable.

Artículo 9.- Enfoques transversales de la vivienda de interés social. - A fin de construir ciudades equitativas, seguras y resilientes; los planes, programas y proyectos de vivienda de interés social, propenderán incluir enfoques transversales de la gestión de riesgo, cambio climático y desarrollo sostenible con criterios de equidad, sostenibilidad, sustentabilidad, eficiencia energética, para el desarrollo territorial de ciudades y comunidades.

Artículo 10.- Del control posterior. - La Subsecretaría de Vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida, remitida en forma digitalizada de manera posterior a la emisión de la resolución de calificación de los beneficiarios de los subsidios e incentivos.

En caso de verificar que la documentación presentada por el beneficiario no se sujete a la realidad, e incumpla con los requisitos, el procedimiento establecido o la normativa aplicable para la obtención de la calificación; la dirección designada por la Subsecretaría de Vivienda que realice el control de vivienda notificará motivadamente al subsecretario de vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad. Luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revocará la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Las Direcciones Distritales y Subsecretarías Zonales, así como, sus servidores públicos, serán responsables en el ámbito de sus competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 11.- De los expedientes de postulación y calificación. - Es responsabilidad de los servidores públicos de las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales, la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de priorización, postulación y calificación de los beneficiarios.

TÍTULO III CAPÍTULO I VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN I DEFINICIÓN

Artículo 12.- Definición de la Vivienda de Interés Social. - La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza, pobreza extrema o vulnerabilidad; así como, a núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios que, tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no hayan recibido un beneficio similar previamente.

Para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés Social y calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social, el costo por metro cuadrado de construcción será menor a dos punto cuarenta y nueve Salarios

Básicos Unificados (2.49 SBU); para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada.

Corresponde al Ministerio de Infraestructura y Transporte calificar los anteproyectos y registrar los proyectos de interés social de conformidad con el presente reglamento.

Las viviendas de interés social podrán ser construidas en terreno del beneficiario, en terreno de propiedad del Estado, o en terreno del promotor/constructor.

Corresponde al ente rector de la política y regulación financiera determinar la tasa de interés preferencial y demás condiciones de acceso y crédito, propendiendo a la rapidez de la colocación y a la utilización de mecanismos de subrogación automática de créditos hipotecarios de construcción de proyectos inmobiliarios con créditos hipotecarios de adquisición de viviendas.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés social se realizará mediante las instituciones del sistema financiero nacional que otorguen crédito hipotecario.

SECCIÓN II

GENERALIDADES DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO

Artículo 13.- De las modalidades de subsidios. - La vivienda de interés social del primer segmento, es la vivienda digna y adecuada subvencionada en su totalidad por el Estado Ecuatoriano, que puede ser construida en áreas urbanas y rurales, destinada a la población que no posea vivienda propia, y se encuentra en situación de pobreza, pobreza extrema o vulnerabilidad, mismas que deberán reunir el puntaje del registro social, a excepción de aquellos casos detallados en el presente reglamento:

El primer segmento de vivienda de interés social tiene dos modalidades de subsidios:

1. Subsidio total del Estado para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria, con un costo de hasta 44 SBU.
2. Subsidio total del Estado para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado con un costo de hasta 64 SBU, que incluyen: obras de urbanización, equipamiento y costo del terreno.

Deberá calificarse como promotor/constructor única y exclusivamente a: las empresas públicas y al MIT, para intervenir en proyectos de vivienda de interés social con subsidio total del Estado.

Artículo 14.- De la tipología de vivienda de interés social del primer segmento. - De la tipología de vivienda de interés social del primer segmento, será el siguiente:

1. Para la construcción de viviendas en terreno propio se usará una tipología unifamiliar.
2. Para proyectos urbanizados se utilizarán tipologías generalmente multifamiliar, sin embargo, conforme la necesidad del proyecto podrá implementarse ambas tipologías.

Artículo 15.- De la urbanización y equipamiento. - Los proyectos de vivienda de interés social, unifamiliar o multifamiliar del primer segmento, según el costo del terreno, observará las exigencias previstas en el ordenamiento jurídico que rige la propiedad individual y/o horizontal; que contengan: el sistema de conectividad y sistemas de áreas verdes que serán revisadas por el Ministerio de Infraestructura y Transporte en un anteproyecto.

Artículo 16.- De los criterios y metodología de priorización. - El Ministerio de Infraestructura y Transporte utilizará como criterios de priorización para la entrega de subsidios e incentivos de vivienda de interés social, las vulnerabilidades de los postulantes y su núcleo familiar, de acuerdo a:

1. Familia o tipo de familias que tengan bajo su protección y cuidado a personas adultas mayores.
2. Familia o tipo de familias conformadas por hijos, hijas, madres, padres y familiares dependientes hasta el cuarto grado de consanguinidad de las víctimas de femicidio y otras muertes violentas por razones de género y quienes ejerzan su cuidado, previa información remitida por el Ministerio del ramo.
3. Familias monoparentales que tengan bajo su protección y cuidado a niñas, niños y adolescentes.
4. Mujeres embarazadas; para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud que respalde dicha condición.
5. Familias o tipos de familia que tengan una o más personas con discapacidad; para el efecto se deberá presentar el carné de discapacidad o el documento que haga sus veces.

6. Familia o tipos de familia que tengan bajo su protección y cuidado a una o más personas con enfermedades catastróficas, enfermedades raras, enfermedades huérfanas o enfermedades de alta complejidad; para el efecto deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.
7. Familias o tipo de familias expuestos a situaciones de violencia sexual o doméstica, condición que deberá ser notificada en legal y debida forma por el Ministerio del ramo.
8. Familias o tipo de familias conformados por personas de pueblos y nacionalidades del Ecuador. Para el efecto, será requisito presentar el certificado de autoidentificación emitido por la autoridad competente, en el que conste y se acredite de manera oficial su pertenencia al respectivo pueblo o nacionalidad.

Con el fin de establecer el orden de priorización para su atención, el Ministerio de Infraestructura y Transporte utilizará la metodología de suma de vulnerabilidades del postulante y su familia; es decir, se asignará el valor de un (1) punto, por cada vulnerabilidad verificada a favor del postulante.

La familia, conforme al marco constitucional, puede adoptar diversas formas de organización, no limitándose únicamente a la unión de varias personas. Se reconoce como familia tanto a los núcleos conformados por vínculos de parentesco, matrimonio o unión de hecho.

En el caso de que exista empate entre los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, el Ministerio de Infraestructura y Transporte priorizará de acuerdo al puntaje de registro social.

Las acciones afirmativas, debe entenderse como un ámbito social de priorización en la atención, mas no como el cumplimiento de un requisito, es decir que, si dentro de los postulantes ninguno posee acciones afirmativas, debe ser calificado entorno al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el presente Reglamento.

Artículo 17.- Sustitución de los beneficiarios de viviendas de interés social del primer segmento. - Las Direcciones Distritales o las Subsecretarías Zonales podrán efectuar la sustitución de beneficiarios en los casos previstos en el presente reglamento, para el efecto las/los gestores sociales emitirán un informe motivado que contenga las causas y la recomendación de la sustitución, la misma será agregada al expediente del beneficiario y notificada a la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 18.- De la prohibición de enajenar. - Las personas beneficiarias de las viviendas de interés social del primer segmento, no podrán enajenar la vivienda por al menos diez (10) años; en ese sentido, en la resolución de adjudicación se establecerá una disposición en la que conste la prohibición de enajenar la vivienda por diez (10) años contados a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

SECCIÓN III

REQUISITOS PARA POSTULAR A LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN TERRENOS DE PROPIEDAD DEL BENEFICIARIO

Artículo 19.- Requisitos, postulación vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. - Para postular, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

La Dirección distrital deberá verificar in situ el cumplimiento de las dimensiones mínimas del terreno del beneficiario que permita la implantación de la tipología a postular, previo a la calificación.

1. El postulante y su familia o tipo de familia serán ecuatorianos o extranjeros residentes permanentes, con domicilio en el Ecuador;
2. El postulante y su familia o tipo de familia deben estar dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, conforme las regulaciones establecidas por la unidad del registro social;
3. El postulante y su familia o tipo de familia no deben haberse beneficiado de otros subsidios de vivienda de interés social, a excepción de los incentivos de servicios públicos, mismos que se implementarán en la vivienda que se construirá como consecuencia de la aplicación del presente subsidio;
4. El subsidio del Estado se destinará para la construcción de la primera y única vivienda del postulante y su familia o tipo de familia;
5. El postulante deberá ser el propietario del inmueble donde se construirá la vivienda de interés social; y,
6. El postulante como los miembros de su familia o tipo de familia no podrán tener más inmuebles registrados a su nombre, de determinarse que incumplen dicho requisito, no se procederá con la conformación del expediente de postulación.

Artículo 20.- De la documentación para postular vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. - El postulante al subsidio para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, deberá presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de ciudadanía o identidad o ficha simplificada del postulante y su núcleo familiar; para el caso de personas extranjeras se presentará el documento de residencia permanente.
2. Declaración responsable de conformidad con el formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.
3. Certificado emitido por la Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que conste que el bien inmueble es de propiedad exclusiva del postulante y no registra ningún gravamen.
4. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable. Cuando exista un riesgo mitigable, el beneficiario deberá suscribir un acta de compromiso para realizar los trabajos de mitigación, sin la cual no podrá continuar el trámite. Esta obligación aplica únicamente en caso de riesgo mitigable;
5. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

Artículo 21.- Del procedimiento para la calificación de las personas beneficiarias de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario. - Para la calificación del postulante como beneficiario del subsidio regulado en esta sección, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal procederá a llenar la ficha de postulación, analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, los servidores competentes de las áreas técnica y social procederán a realizar la inspección y validación del terreno del postulante, y, emitirán el informe de viabilidad técnica y social.
3. Si el informe de viabilidad técnica y social es favorable, la Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal competente del Ministerio de Infraestructura y Transporte, resolverá la calificación del postulante como beneficiario y dispondrá su notificación a las personas beneficiarias.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda, para su control posterior y registro.

Artículo 22.- De la entrega de la vivienda construida en terreno de propiedad de la persona beneficiaria. - Para la entrega de la vivienda de interés social construida en terreno de propiedad del beneficiario, se suscribirán, electrónica o físicamente los siguientes documentos:

1. Una vez suscrita el acta de recepción provisional de la obra, se suscribirá el acta de uso y ocupación de la vivienda, considerando lo siguiente:
 - a. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad de la Empresa Pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte, el contratista y el beneficiario;
 - b. Si la vivienda ha sido ejecutada por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte, el contratista y el beneficiario.
2. Una vez suscrita el acta de recepción definitiva de la obra, se suscribirá el acta de entrega definitiva de la vivienda al beneficiario, considerando lo siguiente:
 - a. Si la vivienda ha sido ejecutada por una Empresa Pública, se celebrará el acta de entrega- recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, delegado de la máxima autoridad de la Empresa Pública y de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte;
 - b. Si la vivienda ha sido ejecutada por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, entre el beneficiario, el contratista, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte.

Artículo 23.- Inhabitabilidad del terreno. En caso de que el postulante sea propietario de un inmueble ubicado

en áreas protegidas o en zonas de riesgo no mitigables, deberá presentar un certificado emitido por la autoridad competente que acredite la inhabilitación del predio. Dicho certificado le habilitará para postular a cualquier otro segmento de vivienda.

SECCIÓN IV

REQUISITOS PARA POSTULAR A LA MODALIDAD DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO EN TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO O DEL PROMOTOR/CONSTRUCTOR

Artículo 24.- Requisitos para postular a vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado o del promotor/constructor. - Para postular al subsidio regulado en esta sección, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El postulante y su familia o tipo de familia serán ecuatorianos o extranjeros residentes permanentes, con domicilio en el Ecuador;
2. El postulante y su familia o tipo de familia deben estar dentro de la línea de corte de pobreza o pobreza extrema, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social;
3. El postulante y su familia o tipo de familia no deben haber recibido otro subsidio de vivienda de interés social en el pasado;
4. El subsidio del Estado debe estar destinado a pagar la primera y única vivienda del postulante y su familia o tipo de familia; y,
5. El postulante y su familia o tipo de familia no deben ser dueños ni poseedores de un inmueble a nivel nacional.

Artículo 25.- De la documentación para postular a vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado o del promotor/constructor. - El postulante al subsidio para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado o del promotor/constructor, deberá presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de ciudadanía o identidad, o ficha simplificada del postulante y su núcleo familiar, para el caso de personas extranjeras se presentará el documento de residencia permanente.
2. Declaración responsable de conformidad con el formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.
3. Certificado emitido por la Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el postulante no posee bienes inmuebles en el cantón.

Artículo 26.- Del procedimiento para la calificación de personas beneficiarias para terreno en propiedad del Estado o del promotor/constructor. - Para la calificación del postulante como persona beneficiaria de este subsidio se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal procederá a llenar la ficha de postulación, analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos y documentación establecidos.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, el servidor designado procederá a emitir el informe de viabilidad técnica y social para calificar al postulante como persona beneficiaria del subsidio.
3. Si el informe de viabilidad es favorable, la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal resolverá la calificación del postulante como beneficiario de la vivienda construida en terreno del Estado y notificará al beneficiario.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda, para el control posterior y registro.

Artículo 27.- Del acompañamiento y desarrollo comunitario. - El Ministerio de Infraestructura y Transporte, a través de sus gestores sociales o comunitarios, realizará el acompañamiento y desarrollo comunitario a las familias beneficiarias de las viviendas. El acompañamiento comprende: la organización comunitaria, fortalecimiento de capacidades, apoyo a la generación de autonomía comunitaria y otras actividades que impliquen los procesos de acompañamiento y desarrollo comunitario.

Para la gestión del acompañamiento comunitario se aplicará el modelo de gestión y los manuales emitidos por la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 28.- De la entrega de la vivienda construida en terreno de propiedad del Estado o del promotor/constructor. - Para la entrega de la vivienda de interés social, construida en terreno del Estado o en terreno del promotor/constructor, se suscribirán, físicamente o electrónica, los siguientes documentos:

1. Una vez suscrita el acta de recepción provisional de la obra, se suscribirá el acta de uso y ocupación de la vivienda, considerando lo siguiente:
 1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una empresa pública, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad de la Empresa Pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte, el contratista y el beneficiario;
 2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, se celebrará el acta de uso y ocupación de la vivienda entre el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte, el contratista, fiscalizador de la obra y el beneficiario.
2. Una vez suscrita el acta de recepción definitiva de la obra, se suscribirá el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda, considerando lo siguiente:
 1. Si la vivienda ha sido ejecutada por una Empresa Pública, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda entre el beneficiario, el fiscalizador de la obra, los delegados de la máxima autoridad de la Empresa Pública y de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte;
 2. Si la vivienda ha sido ejecutada por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva de la vivienda entre el beneficiario, el contratista, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte.

Una vez protocolizada la resolución de adjudicación de la vivienda, las unidades desconcentradas del Ministerio de Infraestructura y Transporte, la empresa pública o el promotor/ constructor ejecutará las gestiones pertinentes para la inscripción del documento ante el Registro de la Propiedad del cantón que corresponda.

Artículo 29.- De los documentos para la transferencia de dominio al beneficiario. - Para la transferencia de dominio, las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales deberán conformar el expediente con la siguiente documentación del beneficiario:

1. Escritura pública de declaratoria de propiedad horizontal o de fraccionamiento inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón pertinente;
2. Ficha técnica emitida por el ejecutor del proyecto en el cual se detallen datos como: nombre del beneficiario, número de lote, linderos, dimensiones y superficie total;
3. Cédula de ciudadanía o identidad del beneficiario;
4. Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente, con el cual se acredite que el inmueble se encuentra libre de gravámenes;
5. Certificado de solvencia o de no adeudar al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente;
6. Resolución de calificación del beneficiario o el registro de calificación de beneficiario que se obtendrá del Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda SIIDUVI; o, el documento de calificación del beneficiario obtenida de la plataforma informática que se defina para el efecto; o, excepcionalmente la validación emitida por la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal;
7. El Acta de uso y ocupación de la unidad de vivienda suscrita por los intervinientes; y,
8. En caso de fallecimiento del beneficiario, se deberá presentar la posesión efectiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón.

Artículo 30.- Del procedimiento para la transferencia de dominio al beneficiario. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Conformado el expediente, el servidor designado elaborará un informe técnico en el que recomiende a la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal que se adjudique la vivienda a favor del beneficiario.
2. El abogado de la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal, en virtud del informe técnico elaborará el proyecto de resolución de adjudicación.
3. La Dirección Distrital o las Subsecretarías Zonales suscribirán la resolución de adjudicación, que será protocolizada ante notario público.
4. La Resolución de adjudicación protocolizada se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo. Es obligación de las empresas públicas con las que el Ministerio de Infraestructura y Transporte mantengan convenios, efectuar la inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad. En caso de que el Ministerio de Infraestructura y Transporte actúe como ente ejecutor será el responsable de la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Artículo 31.- Del cambio de la persona beneficiaria, previa transferencia de dominio de la vivienda de interés social. - En caso del fallecimiento del beneficiario, divorcio, disolución de la sociedad conyugal o disolución de la unión de hecho de los postulantes, antes de la emisión de la resolución de adjudicación de la vivienda, los miembros del núcleo familiar deberán acudir a la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal que

corresponda y presentar la siguiente documentación, según sea el caso:

1. Presentar la cédula de ciudadanía o identidad del nuevo o nuevos beneficiarios del núcleo familiar;
2. Presentar los documentos que acrediten la causal por la que solicita el cambio de beneficiario, a otro u otros miembros del núcleo familiar; y,
3. Actualizar los datos de los miembros del núcleo familiar y la declaración responsable.

El servidor designado de la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal elaborará un informe técnico en el que deje constancia del caso por el cual se solicita el cambio de beneficiario, así como, del cambio o reemplazo del beneficiario del núcleo familiar y declaración responsable.

Una vez que se cuente con el informe técnico, la vivienda se adjudicará al nuevo beneficiario del núcleo familiar, según corresponda.

Artículo 32.- Del levantamiento de la prohibición de enajenar. - El Ministerio de Infraestructura y Transporte, de oficio o a petición de la parte interesada, podrá levantar la prohibición de enajenar en caso del cumplimiento del plazo; para lo cual, el beneficiario presentará una solicitud de levantamiento a las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales.

La Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal emitirá la solicitud de levantamiento de la prohibición de enajenar, para que se realice el trámite respectivo, por parte del beneficiario, ante el Registrador de la Propiedad del cantón.

CAPÍTULO II

DE LOS SUBSIDIOS DEL SEGUNDO SEGMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN I

ARRENDAMIENTO SOCIAL

Artículo 33.- Definición del arrendamiento social. - A fin de garantizar el acceso de vivienda, el arrendamiento social, es el mecanismo contractual celebrado por escrito; por el cual, la entidad autorizada, en calidad de arrendador se obliga a entregar el uso, goce y posesión de un inmueble de propiedad del Estado, destinado a vivienda de manera temporal, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo determinado, a favor de los segmentos de población de menores ingresos.

Las edificaciones de propiedad del Estado empleadas para el arrendamiento social serán infraestructuras públicas, siendo estas, nuevas, recuperadas o usadas, siempre y cuando se encuentren adaptadas a condiciones de habitabilidad.

Esta modalidad se ejecutará conforme los parámetros y requisitos regulados en el modelo de gestión y la normativa que emita el Ministerio de Infraestructura y Transporte para su implementación.

SECCIÓN II

MODALIDADES DEL SUBSIDIO DEL SEGUNDO SEGMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 34.- Modalidades de subsidio del segundo segmento de vivienda de interés social. - El segundo segmento de vivienda de interés social posee las siguientes modalidades de subsidio:

1. Arrendamiento social con opción a compra; y,
2. Subsidio inicial de Estado y/o crédito hipotecario con tasa de interés preferencial (viviendas de interés social con un costo mayor a 44 SBU hasta 102 SBU).

SECCIÓN III

MODALIDAD DEL ARRENDAMIENTO SOCIAL CON OPCIÓN A COMPRA

Artículo 35.- Definición del Arrendamiento Social con Opción a Compra. - A fin de ofrecer una modalidad adicional de acceso y financiamiento de la vivienda de interés social, que garantice una vivienda digna, ambiental, social y financieramente sostenible; el arrendamiento social con opción a compra, se constituirá en un mecanismo contractual, celebrado por escrito, por el cual, la entidad autorizada en calidad de arrendadora, se obliga a ceder temporalmente al beneficiario el uso y habitación de un bien inmueble de vivienda de interés

social, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo forzoso, que le permita ejercer la opción de compra, observando la correcta aplicación de lo dispuesto en la Ley de Inquilinato como la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social; y, las disposiciones que emita para el efecto el Ministerio de Infraestructura y Transporte.

Este mecanismo se ejecutará conforme los parámetros y requisitos regulados en la normativa que emita el Ministerio de Infraestructura y Transporte para su implementación.

SECCIÓN IV

MODALIDAD DEL SUBSIDIO PARCIAL DEL ESTADO Y/O CRÉDITO HIPOTECARIO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL

Artículo 36.- Del subsidio y la tasa de interés preferencial. - El valor del subsidio que el Estado otorgue a las personas que postulen en el segundo segmento de interés social será equivalente a nueve (9) salarios básicos unificados (SBU) siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

1. En las viviendas de un dormitorio, el precio máximo será de hasta 70 SBU.
2. En las viviendas de dos dormitorios, el precio máximo será de hasta 86 SBU.
3. En las viviendas de tres dormitorios, el precio máximo será de hasta 102 SBU.

El promotor/constructor deberá completar la ficha de proyecto de vivienda (ANEXO 2B), con la información del proyecto perteneciente al segundo segmento, del cual se requiere obtener la calificación de proyecto de vivienda de interés social.

Es necesario mencionar que, por cumplimiento de un (1) criterio de sostenibilidad se otorgarán un (1) SBU adicional, pudiendo completar hasta tres (3) SBU, sin que estos en su totalidad superen los quince (15) SBU.

En caso de que las viviendas presentadas por el promotor / constructor no cumplan con las condiciones anteriormente descritas, los beneficiarios no podrán acceder al subsidio. Sin embargo, podrán beneficiarse de la tasa de interés preferencial.

El valor del subsidio estatal previsto en esta disposición se incrementará de acuerdo con lo establecido en los artículos 37 y 38 del presente reglamento. En cualquier caso, el valor del subsidio total no superará los quince (15)FF SBU.

Los postulantes podrán solicitar el subsidio parcial y un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, o, requerir únicamente un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.

Para acceder al crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, el postulante, deberá cumplir los requisitos establecidos por el ente rector de Política y Regulación Financiera, así como, con los determinados por la Institución Financiera o de la Economía Popular Solidaria que participen dentro del programa de tasa preferencial para vivienda de interés social.

Si la familia o tipo de familia desea optar por el subsidio parcial con otra fuente de financiamiento, es decir, un crédito hipotecario sin tasa de interés preferencial podrá solicitar el crédito ante cualquier entidad financiera nacional, que se encuentre regulada y autorizada por la Superintendencia de Bancos o por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, o quien haga sus veces.

Artículo 37.- Criterios de priorización para incremento del subsidio inicial. - El Ministerio de Infraestructura y Transporte utilizará como criterios para el incremento del subsidio inicial a la familia o tipo de familia de la que forme parte el postulante, de acuerdo con los siguientes:

1. El postulante sea adulto mayor (65 años o más).
2. La familia o tipo de familia tenga bajo su cuidado y protección adultos mayores.
3. Familias monoparentales (padres o madres solos) que tengan bajo su protección y cuidado niñas, niños y/o adolescentes.
4. Mujeres embarazadas para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud que respalde dicha condición.
5. Familia o tipo de familias conformadas por hijos, hijas, madres, padres y familiares dependientes hasta el cuarto grado de consanguinidad de las víctimas de femicidio y otras muertes violentas por razones de género y quienes ejerzan su cuidado, previa información remitida por el Ministerio del ramo.
6. Familias o tipo de familias expuestos a situaciones de violencia sexual o doméstica, condición que deberá

- ser notificada en legal y debida forma por el Ministerio del ramo.
7. Familia o tipo de familia que tengan una o más personas con discapacidad, en casos excepcionales a personas con discapacidad que se encuentre solas y sean sujetas de crédito.
 8. Familia o tipo de familia que tengan bajo su protección y cuidado a una o más personas con enfermedades catastróficas raras, huérfanas o enfermedades de alta complejidad, en casos excepcionales a personas con enfermedades catastróficas raras, huérfanas o enfermedades de alta complejidad que se encuentre solas y sean sujetas de crédito.
 9. Familias, tipos de familia, o personas pertenecientes a pueblos o nacionalidades indígenas. Para el efecto, será requisito presentar un certificado de autoidentificación emitido por la autoridad competente, en el que conste y se acredite de manera oficial su pertenencia al respectivo pueblo o nacionalidad.
 10. Familias o tipos de familia que tengan bajo su cuidado a niños, niñas o adolescentes, y asumieron su cuidado y protección por la migración de sus progenitores, quienes deberán presentar la entrega de la tenencia o patria potestad otorgada por el juez competente.
 11. El/la postulante sea un/a jóvenes de hasta 29 años de conformidad a los rangos etarios determinados por el INEC.

Por cada criterio y metodología de priorización se sumará un (1) SBU adicional al subsidio base aplicado, pudiendo alcanzar un máximo de seis (6) SBU, adicionales de conformidad a lo descrito en el artículo que describe las acciones afirmativas.

Las acciones afirmativas, debe entenderse como un ámbito social de priorización en la atención más no como el cumplimiento de un requisito, es decir que, si dentro de los postulantes ninguno posee acciones afirmativas, debe ser calificado en torno al cumplimiento de los requisitos dispuestos en el presente reglamento.

En todos los casos el valor del subsidio que se asigne no superará los quince (15) SBU.

Artículo 38.- Criterios de priorización en proyectos constructivos para incremento del subsidio parcial. -

Los postulantes podrán optar por adquirir o construir viviendas de interés social con un enfoque sostenible, pudiendo ser los siguientes:

1. Eficiencia energética certificada: Proyectos que incorporen estrategias pasivas comprobables (aislamiento térmico, NEC HS-Eficiencia Energética, ventilación cruzada, orientación óptima, cubiertas reflectantes) y/o cuenten con certificación o EDGE, LEED u otro sello reconocido.
2. Gestión hídrica sostenible: Incorporación de sistemas de ahorro y gestión de agua, como griferías y duchas eficientes, inodoros de doble descarga, almacenamiento y/o reutilización de aguas lluvias o grises para riego y descarga sanitaria.
3. Uso de materiales de bajo impacto y economía circular: Preferencia por materiales locales con baja energía incorporada, prefabricados industrializados, reutilización de escombros o madera certificada.
4. Resiliencia climática y gestión de riesgos: Diseño adaptado a amenazas locales (sismos, inundaciones, deslizamientos, calor extremo), con estudios técnicos de riesgo y medidas constructivas: cimentación antisísmica, muros de contención, drenajes, cubiertas resistentes, áreas seguras de evacuación.
5. Accesibilidad universal certificada: Proyectos que superen el cumplimiento mínimo en la normativa NEC/INEN y acrediten accesibilidad total.
6. Certificación y gestión ambiental formal: Contar con Certificado Ambiental vigente y Plan de Manejo Ambiental aprobado.
7. Industrialización y prefabricación sostenible: Uso de sistemas prefabricados o modulares que reduzcan desperdicio, tiempo de obra y emisiones; demostrable mediante ficha técnica y análisis de huella de carbono.
8. Incorporación de infraestructura verde y espacios públicos inclusivos: Viviendas que integren vegetación en fachadas, techos verdes, arborización urbana y áreas comunitarias accesibles para cohesión social y mitigación de islas de calor.

Para el efecto, las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales del MIT, deberán comprobar que los proyectos se encuentren debidamente registrados en esta cartera de Estado, conforme las condiciones y características técnicas que reúnan dicha condición, el postulante podrá solicitar el incremento de hasta tres (3) SBU al subsidio parcial, adicionales aplicando a cualquiera de los ítems anteriores, sin que estos en su totalidad superen los quince (15) SBU.

Artículo 39.- Aplicación de los criterios de priorización. - Para la aplicación del subsidio parcial conforme los criterios establecidos en los artículos 37 y 38 del presente reglamento con relación a las acciones afirmativas y/o los criterios de priorización en proyectos constructivos, el postulante en el proceso de calificación podrá acceder

al incremento del subsidio parcial de manera mixta siempre y cuando no superen los seis (6) SBU.

En ningún caso debe considerarse como parte del cumplimiento de requisitos a los criterios de priorización para la calificación de las personas que postulen para la entrega del subsidio parcial/o inicial del Estado.

Artículo 40.- Aplicación de la modalidad del subsidio parcial/inicial del Estado. - El subsidio parcial/inicial del Estado, podrá aplicarse bajo las siguientes modalidades:

1. Para la adquisición de vivienda nueva en proyectos de interés social construidos en terrenos de propiedad del Estado o del promotor/constructor.
2. Para la adquisición de vivienda usada, que haya sido rehabilitada, remodelada o reciclada.
3. Para viviendas que usen criterios de sostenibilidad y que tengan calificación ambiental.
4. Para la construcción de viviendas de interés social en terreno de propiedad del beneficiario.

En todos los casos el valor de las viviendas será desde 44,01 SBU hasta 102 SBU.

Los postulantes pueden realizar el proceso de precalificación de crédito para acceder a la tasa de interés preferencial para viviendas de interés social en ejecución y/o terminadas.

Artículo 41.- Subsidio parcial/inicial del Estado en terreno propio del beneficiario. - El subsidio parcial/inicial del Estado en terreno de propiedad del beneficiario, se entregará conforme el cumplimiento y presentación de los requisitos que el Ministerio de Infraestructura y Transporte regule de acuerdo con sus competencias, ya sea para la modalidad del subsidio parcial del Estado de manera anticipada o el subsidio parcial del Estado con vivienda de interés social totalmente terminadas y en condiciones de habitabilidad.

Artículo 42.- Entrega del subsidio parcial/inicial del Estado para vivienda de interés social del segundo segmento. - El otorgamiento del subsidio parcial para la adquisición de viviendas nuevas o usadas construidas en terreno de propiedad del Estado o en terreno del promotor/constructor, como para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, podrá entregarse de acuerdo con las siguientes modalidades:

1. Subsidio parcial del Estado de manera anticipada.
2. Subsidio parcial del Estado con vivienda de interés social totalmente terminadas y en condiciones de habitabilidad.

En ambos casos los postulantes deberán cumplir y presentar los requisitos normados en el presente reglamento.

Artículo 43.- Procedimiento de la entrega del Subsidio Parcial del Estado de manera anticipada. - El subsidio parcial/inicial del Estado se entregará de manera anticipada, previo el cumplimiento y presentación de los requisitos que el Ministerio de Infraestructura y Transporte determine en el reglamento que se emita para el efecto, como se establece en la Disposición Transitoria Primera del presente instrumento.

Artículo 44.- Procedimiento de la entrega del Subsidio Parcial del Estado para vivienda de interés social totalmente terminadas y en condiciones de habitabilidad. - Para el caso del otorgamiento del subsidio parcial para la adquisición de viviendas nuevas o usadas construidas en terreno de propiedad del Estado o en terreno del promotor/constructor, se pagará únicamente cuando las viviendas se encuentren totalmente terminadas y en condiciones de habitabilidad, así también cuando se encuentre suscrita la respectiva escritura de compraventa y constitución de hipoteca a nombre del beneficiario. El avalúo realizado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito bastará para determinar que la vivienda se encuentra totalmente terminada y en condiciones de habitabilidad.

En el caso de que el postulante haya solicitado a más del subsidio parcial/inicial del Estado, un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial deberá presentar la escritura de constitución de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, y el acta entrega recepción de la vivienda suscrita entre el promotor/constructor y el beneficiario.

Si se trata de pago sin crédito, se deberá presentar la escritura de compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón, un avalúo elaborado por un perito evaluador calificado por la Superintendencia de Bancos, cuyo coste será a cargos del promotor/ constructor, y el acta entrega recepción de la vivienda suscrita entre el promotor/constructor y el beneficiario, donde conste que la vivienda se encuentra terminada.

El beneficiario del subsidio parcial será notificado oportunamente con la certificación de la reserva del recurso,

en ese sentido, el Ministerio de Infraestructura y Transporte generará un instructivo que describa el procedimiento de la entrega del subsidio parcial bajo esta modalidad.

SECCIÓN V

REQUISITOS PARA POSTULAR AL SUBSIDIO PARCIAL/INICIAL DEL ESTADO PARA VIS EN TERRENO PROPIO, EN TERRENO DEL PROMOTOR/ CONSTRUCTOR Y TERRENO DE PROPIEDAD DEL ESTADO

Artículo 45.- De los requisitos para postular al subsidio parcial del Estado. - Para postular al subsidio parcial del Estado se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El postulante y su familia o tipo de familia serán ecuatorianos o extranjeros residentes permanentes, con domicilio en el Ecuador;
2. Los ingresos mensuales del postulante y su núcleo familiar no deben ser superiores a los 3.5 SBU. En caso de que el subsidio sea financiado con recursos provenientes de créditos, prevalecerá el parámetro establecido por el prestamista;
3. No haber recibido, anteriormente otro subsidio de vivienda de interés social;
4. El subsidio parcial del Estado debe estar destinado a pagar la primera y única vivienda del postulante y su familia o tipo de familia;
5. El postulante y su familia o tipo de familia no deben ser dueños ni poseedores a nivel nacional de un inmueble, salvo que se trate de un terreno que este ubicado en el sector rural y su avalúo catastral sea inferior a 20 SBU o la valoración correspondiente a la diferencia entre el subsidio de viviendas del primero segmento y el subsidio parcial del Estado, excepto si la vivienda de interés social se construirá en terreno propio, en cuyo caso, dicho inmueble será el único de propiedad del postulante y su familia;
6. En el caso de VIS en terreno de propiedad del promotor/constructor, el proyecto ANTVIS y VIS de vivienda de interés social como el promotor deberán estar calificados y registrados por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, conforme lo dispuesto en el presente reglamento.
7. En el caso de solicitar el subsidio parcial/inicial para la construcción en terreno de propiedad del beneficiario, el promotor/constructor, deberá estar registrado por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, conforme lo dispuesto en el presente reglamento.

En el caso de que el subsidio parcial del Estado se encuentre financiado a través créditos externos, se considerará adicionalmente, los parámetros determinados por el prestamista que da el financiamiento.

Artículo 46.- De la documentación para postular al subsidio parcial del Estado. - El postulante deberá presentar los siguientes documentos:

1. La cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su familia o tipo de familiar. Documentación que acredite que los ingresos del postulante y su núcleo familiar no superen los 3.5 SBU o el monto establecido por el prestamista para financiar el subsidio, respectivamente, que podrá ser la siguiente:
 - a.- En caso de laborar en relación de dependencia, se deberá verificar el historial laboral del postulante en la base de datos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Alternativamente, el postulante, si lo estima pertinente, podrá presentar el rol de pagos de los tres (3) últimos meses.
 - b.- En caso de laborar de manera independiente se deberá verificar la declaración del impuesto a la renta del último periodo fiscal en la base de datos del Servicio de Rentas Internas.
1. Declaración responsable conforme al formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.
2. El Contrato de promesa de compraventa o contrato de reserva inmobiliaria suscrito por el postulante y el promotor/constructor.

Para efectos de los requisitos determinados en el presente artículo se entenderá:

- **CONTRATO DE RESERVA INMOBILIARIA.** - Es el acuerdo entre el constructor/promotor y el postulante por medio del cual, el postulante manifiesta su interés en adquirir una determinada unidad de vivienda y el promotor/ constructor expresa el compromiso de reservar esa unidad de vivienda. Por un tiempo determinado, esa unidad de vivienda no podrá ser comercializada a otro ciudadano; éste contrato se encuentra condicionado a la calificación como beneficiario del postulante y al otorgamiento del crédito por parte de una de las entidades financieras o a que cuente con cualquier otra fuente de financiamiento líquida, suficiente, verificable y de origen lícito. Las partes podrán acordar el pago de un valor para la reserva que no podrá superar un salario básico unificado. De establecerse un valor como reserva, este se imputará al valor de la cuota de entrada.
- **CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN.** - Es el acuerdo entre el promotor/ constructor y el postulante por

medio del cual, se manifiesta las condiciones de la construcción de la vivienda nueva en el terreno de propiedad del postulante o de algún miembro del núcleo familiar. Este contrato se encuentra condicionado a la calificación como beneficiario del postulante.

Los beneficiarios del segundo segmento que deseen acceder a un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial se sujetarán al análisis que realice la institución financiera otorgante del crédito.

Artículo 47.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios del subsidio parcial del Estado para vivienda de interés social en ambas modalidades. - Para la calificación del postulante como beneficiario se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal llenará la ficha de postulación, analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, el servidor designado elaborará el informe de viabilidad técnica y social para calificar al postulante como persona beneficiaria.
3. Si el informe de viabilidad técnica y social es favorable, la Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal, mediante resolución, calificará al postulante como beneficiario.

Artículo 48.- De la documentación para construcción de vivienda de interés social del segundo segmento en terreno de propiedad del beneficiario. - Además de la documentación descrita en el artículo precedente, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón, en el que conste que el inmueble es exclusivamente del postulante y no tiene gravamen alguno;
2. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; e,
3. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano del cantón respectivo.

Artículo 49.- Administración de los recursos del subsidio parcial. - El Ministerio de Infraestructura y Transporte podrá constituir fideicomisos para administrar los recursos del subsidio parcial, conforme a la normativa vigente y será el responsable de garantizar la correcta ejecución de los recursos asignados, y su financiamiento.

Para solicitar la inyección de nuevos recursos a los fideicomisos existentes, el ente rector deberá presentar un informe detallado de la ejecución de los recursos previamente asignados, así como cualquier otro documento que justifique la necesidad de financiamiento adicional, una vez que este haya alcanzado el 60% de ejecución. El Ministerio de Infraestructura y Transporte, también podrá suscribir fideicomisos en colaboración entre dos o más empresas, bajo la modalidad de “Joint Venture”, que permitan el fortalecimiento del modelo del segundo segmento de vivienda de interés social, observando la aplicación del ordenamiento jurídico aplicable; y, reglamentación que el Ministerio de Infraestructura y Transporte emita para el efecto.

Artículo 50.- Del procedimiento para la entrega del subsidio parcial del Estado en vivienda de interés social. - Para ambas modalidades se aplicará el siguiente procedimiento:

1. La Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal notificará a la Subsecretaría de Vivienda, el detalle de los beneficiarios, la vivienda que pretenden adquirir con el subsidio, el proyecto en el cual se encuentran la vivienda, y el monto del subsidio a ser entregado a cada beneficiario; o en el caso de terreno propio la ubicación del predio, y los documentos de acuerdo con el requerimiento para su revisión posterior, y registro.
2. La Subsecretaría de Vivienda pondrá en conocimiento a la unidad competente del Ministerio de Infraestructura y Transporte (Gerencia del Proyecto o quien haga sus veces), el listado de beneficiarios y el monto del subsidio a ser entregado en cualquiera de sus modalidades.
3. La unidad competente del Ministerio de Infraestructura y Transporte impartirá la instrucción fiduciaria de desembolso del recurso a la Entidad Fiduciaria.
4. La Entidad Fiduciaria expedirá la notificación de inicio del desembolso del recurso una vez que haya verificado la validez y vigencia de los documentos.
5. El promotor inmobiliario como el beneficiario, tendrá el plazo de doce meses contados a partir de la fecha en la que se realizó el desembolso, para presentar la escritura pública de compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentra ubicada la vivienda de interés social, como las actas de entrega recepción definitiva de las viviendas de interés social construidas en terreno propio.

6. La Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal, con sustento en la escritura de transferencia de dominio a favor del beneficiario, o las actas de entrega recepción definitiva solicitará a la Subsecretaría de Vivienda que dé inicio al proceso de justificación de la entrega del subsidio parcial, y de manera adicional se inicie con los trámites administrativos y financieros que corresponda.

De detectarse, en cualquier fase del proceso de postulación, calificación o pago, que la información o los documentos adjuntos o generados son falsos, adulterados o contraríen alguna disposición legal; el Ministerio de Infraestructura y Transporte, además de las acciones administrativas, iniciará las acciones civiles o penales a las que hubiera lugar; así como también dejará sin efecto la obligación de pago del subsidio, aun cuando éste haya sido designado como beneficiario.

CAPÍTULO III

DE LOS SUBSIDIOS DEL TERCER SEGMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN I

CRÉDITO HIPOTECARIO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 51.- Subsidio del tercer segmento de vivienda de interés social. - Para el tercer segmento de vivienda de interés social las personas interesadas, ecuatorianas; o extranjeras con residencia permanente, visas de protección internacional, de excepción o por razones humanitarias; podrán postular al crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.

Los postulantes deberán cumplir con todos los requisitos y documentación establecida por el ente rector de la política y regulación en materia financiera, así como, por la institución financiera o de la economía popular y solidaria en la que soliciten el crédito hipotecario.

El valor de la vivienda en este segmento será mayor a 102 SBU hasta 178 SBU, los proyectos dentro de sus costos incluirán las obras de urbanización y valor del terreno.

Los postulantes pueden realizar el proceso de precalificación de crédito para acceder a la tasa de interés preferencial para viviendas de interés social en ejecución y/o terminadas.

CAPÍTULO IV

CRÉDITO HIPOTECARIO CON TASA DE INTERÉS PREFERENCIAL DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 52.- De la vivienda de interés público. - La vivienda de interés público constituye la primera y única vivienda nueva y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos medios que cuenten con acceso al sistema financiero. Con el apoyo del Estado, estas familias pueden alcanzar la capacidad de pago necesaria para satisfacer su necesidad de vivienda propia, accediendo a un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, siempre que no hayan recibido previamente un beneficio similar.

El valor máximo de las viviendas de interés público debe ser mayor a 178 SBU hasta 229 SBU, incluido el valor de las obras de urbanización; así como, el IVA generado en la adquisición local de bienes y/o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de vivienda.

Para el registro de proyectos de vivienda de interés público, el costo por metro cuadrado de construcción será menor o igual a 2.49 Salarios Básicos Unificados; para el cálculo del valor por metro cuadrado de construcción se considerará la vivienda terminada.

Los postulantes pueden realizar el proceso de precalificación de crédito para acceder a la tasa de interés preferencial para viviendas de interés público en ejecución y/o terminadas.

Corresponde al Ministerio de Infraestructura y Transporte registrar las viviendas y/o proyectos de interés público.

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

Corresponde al ente rector de la política y regulación financiera determinar la tasa de interés preferencial; y demás condiciones de acceso y crédito, propendiendo a la rapidez de la colocación y a la utilización de mecanismos de subrogación automática de créditos hipotecarios de construcción de proyectos inmobiliarios con

créditos hipotecarios de adquisición de viviendas.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés público se realizará mediante las instituciones del sistema financiero nacional que otorguen el crédito hipotecario.

Los postulantes ecuatorianos; o extranjeros con residencia permanente, visas de protección internacional, de excepción o por razones humanitarias deberán cumplir con todos los requisitos y documentación establecidos por el ente rector de la política y regulación en materia financiera, así como, por la institución financiera o de la economía popular y solidaria en la que soliciten el crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.

CAPÍTULO V VIVIENDA PROGRESIVA Y COMUNIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 53.- Vivienda Progresiva. - Es la vivienda de interés social la cual partiendo de un núcleo básico que permite su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, puede crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y espacios conforme las necesidades de crecimiento de la familia.

El núcleo básico de la vivienda progresiva podrá ejecutarse a través de los diferentes segmentos y subsidios establecidos para la vivienda de interés social.

La calificación de anteproyectos y la calificación de proyectos cumplirán con los parámetros y requisitos definidos en este reglamento; así también, para la calificación de beneficiarios se deberá cumplir con los requisitos establecidos según el segmento y subsidio al que aplica.

El subsidio de la vivienda progresiva tendrá un valor de hasta 20 SBU, y está dirigido a personas de recursos económicos bajos y medios, el Ministerio de Infraestructura y Transporte desarrollará el reglamento o instrumento normativo interno que regule la entrega del subsidio para vivienda progresiva.

El subsidio de la vivienda progresiva al igual que los demás incentivos de vivienda, será de entrega única, es decir, de ser beneficiario de esta modalidad de subsidio, no podrán aplicar a solicitar incentivos en otras modalidades del mismo.

Artículo 54.- De las comunidades productivas. - En los proyectos de vivienda de interés social en sus diferentes segmentos, se podrá desarrollar la modalidad de comunidades productivas, siempre que cumpla con la normativa local vigente.

Se entenderá como comunidades productivas a aquellos proyectos que generan una oportunidad de desarrollo territorial y fortalecen el ámbito económico, social y ambiental de determinadas comunidades que presentan dinámicas productivas con valor cultural, a fin de estimular emprendimientos comunitarios y generar un empleo digno para la zona, impulsando la interacción y potenciando el desarrollo físico e intelectual de todos los usuarios en articulación con otras carteras de estado y los gobiernos locales.

La calificación de anteproyectos y registro de proyectos cumplirán con los parámetros y requisitos definidos en este reglamento, así también, para la calificación de beneficiarios se deberá cumplir con los requisitos establecidos según el segmento y subsidio al que aplica.

Para la implementación de las comunidades productivas se podrá suscribir contratos, convenios o acuerdos o formar alianzas a fin de alcanzar un desarrollo adecuado del proyecto.

CAPÍTULO VI AUTOPRODUCCIÓN

Artículo 55.- Autoproducción de vivienda. - La autoproducción de vivienda se refiere a la producción de vivienda o componentes de hábitat a través de un proceso de gestión de suelo, planificación, y construcción, por parte de los beneficiarios y la comunidad que lo ejecutan sin fines de lucro; para la construcción, remodelación, ampliación o mejoramiento de su vivienda.

Artículo 56.- Componentes financiables. - Los componentes financiables para la autoproducción pueden ser:

1. Asesoramiento, capacitación o acompañamiento técnico en el proceso de construcción, y/o;
2. Materiales de construcción.

Para el otorgamiento de los componentes financiables, el Ministerio de Infraestructura y Transporte podrá suscribir contratos, convenios, acuerdos, alianzas o cualquier otro instrumento que permita su ejecución.

Artículo 57.- Beneficiarios. - La autoproducción de vivienda podrá ser ejecutada en minga, por aquellas personas que habitan en el ámbito comunitario, cooperativo o vecinal, urbano o rural y que califiquen para recibir los incentivos para vivienda de interés social.

CAPÍTULO VII

DEL DESISTIMIENTO DE LOS SUBSIDIOS DE VIS DEL PRIMER Y SEGUNDO SEGMENTO

Artículo 58.- Del desistimiento. - Es la manifestación voluntaria por escrito del postulante o beneficiario de desistir al subsidio para vivienda de interés social. En el caso de viviendas de interés social del primero segmento, si la persona ha sido calificada como beneficiaria y desiste del subsidio, no podrá acceder, o solicitar nuevamente el subsidio. En estos casos se anulará la condición de beneficiario y el Ministerio de Infraestructura y Transporte podrá calificar a un nuevo beneficiario para la entrega de los subsidios previstos para vivienda de interés social del primer segmento.

En el caso de viviendas de interés social del segundo segmento, en el que el beneficiario no pueda continuar con el proceso de compra de la vivienda reservada originalmente, no implica desistir de recibir el subsidio siempre y cuando se espere adquirir otra unidad de vivienda dentro del mismo proyecto. De presentarse esta casuística, el beneficiario pondrá en conocimiento al ente rector de hábitat y vivienda, las circunstancias que originan la pausa en el proceso de compra de la unidad habitacional inicialmente reservada y solicitará el cambio de unidad habitacional en el mismo proyecto. La certificación de reserva de recurso deberá ser actualizada para que pueda ser computada desde la fecha de solicitud de la modificación.

El beneficiario de vivienda de interés social del segundo segmento que no pueda continuar definitivamente con el proceso de compra de la vivienda reservada, se considerará que ha desistido tácitamente del subsidio. En tal caso, el promotor / constructor pondrá en conocimiento del MIT las circunstancias por las que el beneficiario original no ha continuado definitivamente con el proceso de compra de la unidad habitacional inicialmente reservada; y, solicitar que se liberen los recursos para iniciar el procedimiento de calificación de un nuevo beneficiario.

Artículo 59.- Plazo para presentar el desistimiento al subsidio del primer segmento de vivienda de interés social construcción en terreno propiedad del beneficiario. - El beneficiario podrá desistir de la construcción de la vivienda de interés social del primer segmento en su terreno hasta antes del inicio de la obra. Para el efecto, deberá presentar el desistimiento por escrito ante la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal.

La Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal resolverá su aceptación en un término no mayor a cinco (5) días laborables, a partir de la presentación de la solicitud y notificará al peticionario al correo electrónico señalado para el efecto, y a la Subsecretaría de vivienda para su registro.

Artículo 60.- Plazo para presentar el desistimiento al subsidio del primer segmento vivienda de interés social construcción en terreno de propiedad del Estado. - El beneficiario podrá desistir del subsidio hasta antes de la firma del acta de uso y ocupación de la vivienda. Para el efecto, deberá presentar el desistimiento por escrito ante la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal que corresponda.

La Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal resolverá su aceptación en un término no mayor a diez (5) días, a partir de la presentación de la solicitud y notificará al peticionario al correo electrónico señalado para el efecto, y a la Subsecretaría de vivienda para su registro. En el caso de que el postulante, requiera desistir, podrá hacerlo hasta antes de que se genere la resolución en la que se determine su condición de beneficiario del subsidio.

Artículo 61.- Del plazo para presentar el desistimiento al subsidio parcial/inicial del Estado, para adquisición de vivienda de interés social del segundo segmento. - El beneficiario del subsidio parcial podrá desistir del mismo, antes de la celebración de la escritura pública, para lo cual, deberá notificar del particular a la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal.

Si en el plazo de doce (12) meses, contados desde la notificación de reserva de recursos del fiduciario al beneficiario, no celebra la escritura de transferencia de dominio y/o constitución de hipoteca por parte del beneficiario, la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal emitirá el informe en el que conste este particular, el

mismo que será notificado al beneficiario al correo electrónico señalado para el efecto quien en un plazo de treinta (30) días deberá subsanar con la presentación de dicha documentación; en caso de no hacerlo se entenderá como desistimiento tácito y se podrán liberar esos recursos.

Para los casos de beneficiarios que requieran el subsidio parcial/inicial del Estado para construcción en terreno propio, se estará a lo supeditado a los instructivos que el Ministerio de Infraestructura y Transporte genere para el efecto.

CAPÍTULO VIII DE LOS CASOS DE EMERGENCIA, DESASTRES DE ORIGEN NATURAL, CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR

SECCIÓN I SUBSIDIOS

Artículo 62.- De la persona damnificada. - Son damnificados aquellas personas identificadas, por el ente rector de la gestión de riesgos que, a causa de una emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, su vivienda ha sido afectada por el impacto directo del evento, que no tiene la capacidad propia para recuperar el estado de su vivienda, y, que requiere atención para su recuperación.

Artículo 63.- De los subsidios en caso de emergencia, desastres de origen natural, casos fortuitos o fuerza mayor. - El Ministerio de Infraestructura y Transporte entregará un subsidio destinado a la construcción, reconstrucción, reparación o adjudicación de vivienda.

1. Para construcción de viviendas en terreno urbanizados por el Estado, promotor/constructor el valor máximo de la inversión social será de hasta 64 SBU, y en el caso de construcción en terreno de propiedad del beneficiario será de 44 SBU.
2. Para reconstrucción de una vivienda en terreno de propiedad del beneficiario el valor de la inversión social será de hasta 44 SBU.
3. Para las reparaciones de viviendas recuperables, el valor máximo de la inversión social será de hasta 32 SBU.

Artículo 64.- Del levantamiento de información y el diagnóstico. - Una vez suscitada la emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, el Ministerio de Infraestructura y Transporte, en el marco del sistema nacional descentralizado de gestión de riesgos, realizará un levantamiento de información que le permita contar con un diagnóstico que deberá abordar, al menos, los siguientes aspectos:

1. Estimación de daños de las viviendas afectadas, para lo cual se utilizará la metodología de inspección y evaluación visual rápida de estructuras post evento; o similar conforme el tipo de evento suscitado. A través del levantamiento del formulario de evaluación rápida de estructuras.
2. Condición socioeconómica de las personas damnificadas;
3. Situación jurídica de la tenencia de las viviendas afectadas;
4. Georreferenciación, clave catastral o ubicación de los predios afectados en relación a las zonas de riesgo; y,
5. Otra información que se considere pertinente.

Artículo 65.- Criterios de priorización para la atención a las personas damnificadas. - A partir del análisis del contenido del diagnóstico, el Ministerio de Infraestructura y Transporte considerará los siguientes criterios para la atención de los damnificados:

1. Estimación del daño de la vivienda:

- a.- Vivienda que será construida en terreno propio o reubicación del damnificado y su núcleo familiar en vivienda ubicada en terreno fuera de riesgo: se le asignará un puntaje de 1/1.
- b.- Vivienda que será reparada: se le asignará un puntaje de 0.5/1.
- c.- Vivienda que no será atendida: se le asignará un puntaje de 0/1.

2. Condición socioeconómica de los damnificados:

- a.- Extrema pobreza: se le asignará un puntaje de 1/1.

b.- Pobreza: se le asignará un puntaje de 0.5/1 c.- No pobre: se le asignará un puntaje de 0/1.

3. Situación jurídica de la propiedad de las viviendas afectadas:

a.- Registro de la Propiedad: se le asignará un puntaje de 2/2.

b.- Posesionarios de la vivienda que cuenten con documento que certifique la posesión: se le asignará un puntaje de 2/2.

Si el damnificado no cuenta con ninguno de los documentos descritos en los literales precedentes, no podrá ser considerado hasta que se regularice la propiedad de la vivienda afectada de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

En el caso de que el damnificado cuente con registro de bienes inmuebles adicionales a sus nombres y estos estén ubicados en zona de uso de suelo agrícola certificado por el gobierno autónomo descentralizado, no será descartado de la atención por emergencia, pero deberá cumplir los requisitos que determine el Ministerio de Infraestructura y Transporte para el efecto en la reglamentación que emita para el efecto.

4. Ubicación de los predios afectados:

a.- Predios ubicados en zonas seguras: se le asignará un puntaje de 1/1.

b.- Predios ubicados en zonas de riesgo mitigable: se le asignará un puntaje de 0.5/1.

Si el predio está ubicado en zona de riesgo no mitigable, el damnificado y su núcleo familiar únicamente podrán acceder al subsidio de vivienda de interés social por emergencia, una vez que se encuentre reubicado.

Si el predio está ubicado en zona de riesgo no mitigable, el damnificado y su núcleo familiar únicamente podrán acceder a otros de los subsidios de vivienda de interés social; cumpliendo los requisitos establecidos para el subsidio que postula.

5. Vulnerabilidades:

a.- El jefe de hogar es una persona adulta mayor.

b.- Familias o tipo de familia que tengan bajo su protección y cuidado niñas, niños y adolescentes.

c.- Mujeres embarazadas; para el efecto se deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud que respalde dicha condición.

d.- Familias o tipos de familia que tengan una o más personas con discapacidad; para el efecto se deberá presentar el carné de discapacidad o el documento que haga sus veces.

e.- Familias o tipos de Familia que tengan bajo su protección y cuidado a una o más personas con enfermedades catastróficas, raras, huérfanas o de alta complejidad; para el efecto deberá presentar un certificado médico emitido o avalado por las entidades de la red pública integral de salud, que respalde dicha condición.

f.- Familias o tipo de familias expuestos a situaciones de violencia sexual o doméstica, condición que deberá ser notificada en legal y debida forma por el ministerio del ramo.

Al núcleo familiar damnificado se le asignará un puntaje de 1/1 por cada vulnerabilidad verificada.

Con el fin de establecer el orden de priorización para la atención a los damnificados, el Ministerio de Infraestructura y Transporte realizará la suma de puntaje de los criterios. En caso de que exista empate entre los postulantes respecto a la suma de vulnerabilidades, revisará su registro social y núcleo familiar. El beneficio se otorgará al hogar con el puntaje social más bajo.

En el caso de que el damnificado no cuente con registro social no será descartado de la atención por emergencia.

Artículo 66.- De los documentos para la entrega de subsidios por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - Previo a la entrega de subsidios se deberá contar con la siguiente

documentación:

1. Ficha Social del Postulante y de las personas que habitan la vivienda afectada, en la cual se especifique la condición de las personas que la habitan conforme el formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte para el efecto. Esta ficha deberá ser llenada por el servidor designado de la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal.
2. Informe técnico justificativo firmado por el servidor designado de la Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal pertinente del Ministerio de Infraestructura y Transporte, la cual contendrá, como mínimo, la descripción de la condición actual de la vivienda con la determinación de la factibilidad de su reparación y/o reconstrucción; el análisis de los criterios de priorización de los damnificados; el detalle del puntaje obtenido en virtud de la aplicación de los criterios y la recomendación expresa de la asignación del subsidio o incentivo al damnificado y su núcleo familiar.
3. Certificado de riesgo u otro que haga sus veces, emitido por la autoridad competente.
4. Certificado en el Registro de la Propiedad competente, escritura de compraventa, Resolución de Adjudicación (Subsecretaría de Tierras, IERAC, INDA, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de la Vivienda, MIT, MAG, GAD, parroquial, municipal, provincial, (procesos judiciales), sentencias, escrituras de derecho posesorios o similares, o cualquiera que haga sus veces que determine la propiedad del bien inmueble.
5. Certificado otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, del bien inmueble de propiedad del damnificado que determine si su uso de suelo es agrícola, en el caso de que aplicare.
6. Declaración responsable firmada por el postulante de conformidad con el formulario emitido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.
7. En el caso de que se trate de un asentamiento humano de hecho se continuará con la calificación del damnificado, y se requerirá un pronunciamiento por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano respecto a la regularización de la tenencia o se reubicación, dicho insumo servirá para analizar la entrega del incentivo de arrendamiento por emergencia.
8. Certificado EVIN (Formato de Evaluación Inicial de Necesidades por Eventos Adversos), emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano y respaldado por la Declaratoria de Emergencia y la Secretaría de Gestión de Riesgos.

En el caso de que el damnificado posea más bienes inmuebles registrados a su nombre, solo podrá continuar con la calificación, si aquellos terrenos son usados para fines agrícolas y son parte de su medio de subsistencia.

Artículo 67.- Del procedimiento. - Para la entrega de los subsidios regulados en este capítulo, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez que se cuente con los documentos requeridos, el servidor designado emitirá el informe de viabilidad técnica y social para la entrega del subsidio al beneficiario, en un tiempo no mayor a 5 días laborables.
2. Si el informe es favorable, la Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal, en los casos que corresponda, en virtud de la recomendación establecida en el informe técnico y social, realizará la calificación del beneficiario y emitirá la correspondiente resolución. Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Transporte, para su registro.
3. Si el informe es desfavorable la Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal emitirá de igual forma una resolución de la no calificación del damnificado motivada en legal y debida forma las razones de la no calificación del damnificado, así mismo se deberá comunicar oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Transporte, para su control y registro.

Artículo 68.- De las obligaciones de los damnificados que accedan al subsidio para construcción o reconstrucción de vivienda por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. - En los casos en los que el beneficiario acceda al subsidio para adjudicación de vivienda, el acta de entrega recepción definitiva deberá contar con las siguientes obligaciones:

1. Prohibición de enajenar la vivienda por un periodo de diez (10) años contados a partir de la inscripción del título traslativo de dominio en el Registro de la Propiedad que corresponda;
2. Compromiso de dar buen uso y mantenimiento al inmueble y de destinarlo exclusivamente para vivienda; y,
3. Compromiso de pago de los servicios básicos, la alícuota y gastos comunales en caso de que corresponda.

Artículo 69.- De la atención a las emergencias, desastres de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor. -

En cada emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, el Ministerio de Infraestructura y Transporte, en el marco de sus competencias, aplicará el plan de acción desarrollado para la atención a la población afectada, en coordinación con las demás Subsecretarías del Ministerio de Infraestructura y Transporte. Para el efecto, podrá trabajar en conjunto con los gobiernos autónomos descentralizados y demás entidades competentes.

Artículo 70.- Emergencia, desastre de origen natural caso fortuito o fuerza mayor, suscitado en asentamientos humanos de hecho. - Los damnificados cuyas viviendas se encuentren en asentamientos humanos de hecho, deberán ser atendidas considerando lo siguiente:

1. Los damnificados que se encuentren en asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en zona segura o de riesgo mitigable, el gobierno autónomo descentralizado municipal pertinente, acorde a sus competencias, previamente deberá regularizar la tenencia del suelo para vivienda, de conformidad con lo señalado en la normativa local y nacional vigente. Posterior al proceso de regularización, los damnificados podrán ser considerados para los subsidios por emergencia, desastres de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor.
2. Para los damnificados que se encuentren en asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en zona de riesgo no mitigable, el gobierno autónomo descentralizado municipal pertinente, acorde a sus competencias, deberá declarar zonas de interés social para la construcción de proyectos de vivienda de interés social. Los damnificados podrán ser considerados para los subsidios por emergencia, desastres de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor; una vez regularizada la propiedad a nombre de los damnificados conforme las competencias del gobierno autónomo descentralizado

SECCIÓN II

INCENTIVO DESTINADO AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA EN SITUACIONES DE EMERGENCIA, DESASTRES DE ORIGEN NATURAL, CASOS FORTUITOS O DE FUERZA MAYOR

Artículo 71.- Del incentivo de arrendamiento por emergencia. - A los damnificados afectados por eventos ocasionados a causa de emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, se les podrá otorgar un incentivo para el arrendamiento, cuando su vivienda se encuentre categorizada como colapsada o inhabitable y que se encuentre asentada en una zona declarada en situación de riesgo o afectada por emergencias y desastres por el ente competente en territorio.

Artículo 72.- De la temporalidad del incentivo de arrendamiento por emergencia. - Se otorgará por un período máximo de tres meses y será destinado a cubrir en todo o parte el valor de la vivienda que se use temporalmente, por parte del damnificado calificado como beneficiario por el Ministerio de Infraestructura y Transporte. De manera excepcional, y en aquellos casos debidamente justificados, se podrá por una sola ocasión, otorgar nuevamente el incentivo por el mismo monto y periodo.

Artículo 73.- Del monto del incentivo de arrendamiento por emergencia. - Los damnificados calificados como beneficiarios del incentivo de arrendamiento por emergencia podrán recibir un total de hasta 1.5 SBU. Este incentivo permitirá cubrir en todo o una parte, el valor por uso u ocupación del bien inmueble que usarán los damnificados.

El incentivo de arrendamiento será considerado como parte de la inversión social por emergencia, desastres de origen natural, casos fortuitos o fuerza mayor, conforme las definiciones de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, así como lo establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.

El valor a entregar por el concepto del incentivo de arrendamiento por emergencia será utilizado exclusivamente para cubrir el valor total o en parte del inmueble destinado para vivienda o solución de vivienda temporal, una vez que el beneficiario presente la documentación establecida en el presente instrumento.

Artículo 74.- De las condiciones generales de arrendamiento por emergencia. - Para la ejecución de las condiciones, el levantamiento de información y diagnóstico, los criterios de priorización, de los documentos para la entrega del subsidio por emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, atención a los damnificados, del procedimiento de la entrega del incentivo y de los expedientes; se observará lo determinado en el Capítulo "DE LOS CASOS DE EMERGENCIA, DESASTRES DE ORIGEN NATURAL, CASOS FORTUITOS O DE FUERZA MAYOR" del presente reglamento.

Artículo 75.- De la documentación a presentarse para calificar como beneficiario del incentivo de

arrendamiento por emergencia. - Los postulantes del incentivo de arrendamiento por emergencia, deberán presentar a más de lo establecido en el presente reglamento, los siguientes documentos:

1. Declaración responsable firmada por el beneficiario de conformidad con el formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.
2. Datos de identificación de propietario del inmueble donde se acogerá al damnificado.
3. Certificado bancario del propietario del inmueble donde se acogerá al damnificado.
4. Copia de escritura pública, pago de impuesto predial, planilla de servicios básicos o certificado de gravámenes que justifique la propiedad del inmueble donde se acogerá al damnificado.

Artículo 76.- Del procedimiento de calificación. - Se establece como procedimiento para calificar el otorgamiento del incentivo de arrendamiento por emergencia:

1. **Informe de Viabilidad Técnica y Social:** La Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal en los casos que corresponda, conformarán el expediente con la documentación habilitante, en cumplimiento de los requisitos establecido en la norma. El servidor designado emitirá el informe de viabilidad técnica y social para la entrega del subsidio al beneficiario.
2. **Resolución para calificación de beneficiario:** Si el informe técnico y social es favorable, la Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal, en virtud de la recomendación establecida en el informe, realizará la calificación del beneficiario y emitirá la correspondiente resolución.
3. **Notificación:** Finalizado el procedimiento de calificación del beneficiario y realizado el procedimiento de diagnóstico, priorización y levantamiento de información desde la Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal, se remitirá a la Subsecretaría de Vivienda, la Resolución de calificación y expediente suscritos con los nombres de los beneficiarios, para elaboración del registro administrativo y seguimiento de la asignación del incentivo.

En el caso de contar con el informe técnico desfavorable, de igual forma la Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal realizará la Resolución de no calificación del incentivo, donde presentará la motivación en legal y debida forma, posteriormente socializará a la Subsecretaría de Vivienda para su control y registro.

Artículo 77.- Procedimiento para la entrega del incentivo. - Para el pago del incentivo se deberá observar lo siguiente:

1. Contar con la resolución de calificación del beneficiario, emitida por las Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal del Ministerio de Infraestructura y Transporte.
2. La Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal requerirán a los damnificados calificados, la entrega de los documentos que son requisitos para acceder a este incentivo y validarán que la documentación esté completa.
3. La Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal que la documentación este completa remitirán a la Subsecretaría de Vivienda, la resolución de calificación y documentación digital habilitante (expediente) del damnificado, que incluirá el documento que viabilizará la ocupación del bien por tres meses conforme los lineamientos emitidos por la Subsecretaría de Vivienda.
4. La Subsecretaría de Vivienda comunicará a la Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal, el listado de beneficiarios que han sido calificados y aprobados, documento que se deberá adjuntar al expediente del beneficiario, previo al proceso de pago.
5. La Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal, solicitarán a la Coordinación General Administrativa Financiera, la transferencia de recursos, una vez que se cumpla el procedimiento determinado en el presente reglamento y los lineamientos elaborados por la Subsecretaría de Vivienda.
6. La Coordinación General Administrativa Financiera realizará la transferencia de recursos a la Dirección Distrital o a la Subsecretaría Zonal, la cual realizará los respectivos pagos a la cuenta del propietario de bien inmueble que acogerá al damnificado.
7. Los requisitos determinados en el presente artículo se presentarán para el primer pago correspondiente al incentivo. De manera excepcional y para un pago subsiguiente en los casos que correspondan, únicamente se requerirá la solicitud por parte de la Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal, la aprobación y validación de la Subsecretaría de Vivienda.
8. Toda la documentación original reposará en cada Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal conforme corresponda, quienes serán los responsables y custodios de que esta información esté completa y en óptimas condiciones para efectos de pago y acciones posteriores de seguimiento y control.

Artículo 78.- Publicación de Información mediante mecanismos tecnológicos del Ministerio de Infraestructura y Transporte. - Una vez que se cuente con la calificación de los damnificados, la Subsecretaría de Vivienda registrará y publicará en el SIIDUVI, o la plataforma informática que se defina para

el efecto, el listado de los damnificados del incentivo de arrendamiento por emergencia.

CAPÍTULO IX DE LOS CASOS DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y DE LA RELOCALIZACIÓN

SECCIÓN I DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHOS

Artículo 79.- De la atención en asentamientos humanos de hecho. - Las personas cuyas viviendas se encuentren en asentamientos humanos de hecho podrán ser atendidas considerando lo siguiente:

1. Las personas que se encuentren en asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en zona segura o de riesgo mitigable, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal pertinente, acorde a sus competencias, deberá regularizar la tenencia del suelo para vivienda, de conformidad con lo señalado en la normativa local y nacional vigente.

Posterior al proceso de regularización las personas podrán ser consideradas para los subsidios para la vivienda de interés social.

1. Las personas que se encuentren en asentamientos humanos de hecho consolidados, ubicados en zona de riesgo no mitigable o de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano pertinente, acorde a sus competencias, deberá designar y declarar zonas de interés social para un proceso de regularización física y legal, en las cuales se podrá construir proyectos de vivienda de interés social.

Estas personas, podrán solicitar uno de los subsidios para vivienda de interés social, una vez que se encuentre regularizado la propiedad del inmueble en el cual, se ejecute el proyecto de vivienda de interés social.

SECCIÓN II DE LA RELOCALIZACIÓN

Artículo 80.- Relocalización. - El núcleo familiar que posea una sola vivienda propia a nivel nacional, y se encuentre en una zona de riesgo no mitigable declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, cuya condición socioeconómica no le permita adquirir o construir una vivienda en otro lugar, podrá solicitar uno de los subsidios de vivienda de interés social.

En el caso de que posea más de un inmueble registrado a su nombre y este en zona agrícola certificada por el gobierno autónomo descentralizado, para fines agrícolas y su medio de subsistencia, podrá de igual forma requerir un subsidio.

Artículo 81.- Criterios de priorización. - El Ministerio de Infraestructura y Transporte utilizará como criterios de priorización de los postulantes para vivienda por efecto de relocalización los previstos en esta norma para vivienda de interés social.

TÍTULO IV DEL USO Y OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 82.- Uso y ocupación. - La vivienda de interés social, está destinada a satisfacer la necesidad de vivienda; en caso de que el beneficiario destine a usos inadecuados, se encuentre deshabitada, arrendada, o cedida a título gratuito u oneroso, entre otros casos, estará sujeto al régimen sancionador o la reversión, según corresponda, de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y en este reglamento.

Artículo 83.- Convivencia armónica y solidaria entre los habitantes. - En caso de viviendas de interés social construidas en terreno de propiedad del Estado, el Ministerio de Infraestructura y Transporte, a través de, las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales, en coordinación con otras entidades del Estado, promoverá procesos de capacitación y sensibilización sobre prácticas para autogestión y convivencia armónica y solidaria entre los habitantes, así como el mantenimiento de las áreas comunes.

Artículo 84.- Corresponsabilidad de los beneficiarios. - Los núcleos familiares beneficiarios de subsidios e incentivos serán corresponsables del mantenimiento de sus viviendas y de las áreas comunes, así también, estarán comprometidos a participar activamente en las iniciativas que promuevan la producción social del hábitat.

Artículo 85.- Seguimiento y control. - Las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales, durante el tiempo de prohibición de enajenar, realizarán el seguimiento y control del uso y ocupación de la vivienda de interés social, en base a un cronograma anual o requerimientos ciudadanos, lo cual se consignará en el formulario establecido para el efecto, cuya información será registrada en el Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda- SIIDUVI, o la plataforma informática que se defina para el efecto.

TÍTULO V DE LOS INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I INCENTIVOS PARA AMPLIACIONES, REMODELACIONES Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Artículo 86.- Del incentivo para ampliaciones, remodelaciones y mejoramiento de vivienda. - Es el incentivo destinado a ampliar y/o adecuar las viviendas que requieren crecimiento de superficie, reparaciones, recuperaciones o remodelaciones similares que mejoren la calidad de vida de los habitantes. Estos incentivos podrán ser ejecutados en el marco de los planes, programas y proyectos desarrollados por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.

El monto máximo al que podrá acceder el núcleo familiar beneficiario, respecto de las fases o entregas parciales de los distintos incentivos correspondientes a ampliación, remodelación y/o mejoramiento, será de hasta 15 SBU. Dicho valor incluirá los trámites administrativos previos a la entrega de incentivos de ampliación, remodelación y/o mejoramiento.

Artículo 87.- Ampliación. - Es la construcción de un área adicional a las existentes, cuando exista hacinamiento o requiera de un área social o de servicio.

1. Se considera que un hogar está hacinado, si cada uno de los dormitorios con los que cuenta la vivienda, sirve en promedio a un número de miembros mayor a tres personas, de acuerdo con la INEC (2020).
2. Se considera que requiere de un área social o de servicio, cuando la vivienda no cuenta con: sala, comedor, cocina, cuarto de baño o área de lavado y secado.

Artículo 88.- Tipos de ampliación. - Existen dos tipos de ampliación:

1. **Habitación.** - Aquella que sirve de complemento a las áreas ya existentes en la vivienda, que está destinada a fungir como dormitorio, área social o de servicios y que deberá contar con las instalaciones correspondientes.
2. **Cuarto de baño.** - Es la adaptación de un cuarto en la vivienda, que cuenta con todas sus piezas sanitarias y griferías que, además de prever un material hidrófugo para el piso y pared de las zonas húmedas, cuenta con todo el sistema de tuberías hasta la red de la vivienda y con instalaciones eléctricas.

Artículo 89.- Remodelación. - Es la adecuación de la vivienda mediante la reparación o mejoramiento destinado a mejorar las condiciones de habitabilidad y seguridad de la vivienda.

Artículo 90.- Tipos de remodelación. - Las remodelaciones o reparación de la vivienda son:

1. **Reforzamiento estructural:** Comprende el análisis de los elementos estructurales dentro de una vivienda, que no se encuentre en eminente colapso y de existir un problema se aplicará un reforzamiento estructural.
2. **Cambio de cubierta:** Consiste en el cambio del elemento constructivo que protege a la vivienda en la parte superior de la intemperie y factores externos, que no sea un entrepiso o cubierta de hormigón armado por deterioro y disfuncionalidad. El material a usarse en la intervención debe contar con aislamiento acústico y térmico, la estructura que sostiene la cubierta debe garantizar su buen funcionamiento.
3. **Reemplazo de piso:** Consiste únicamente en el cambio del piso de tierra por otro de acuerdo con la región geográfica, con un contrapiso, que garantice resistencia y durabilidad.
4. **Obras para mejoramiento o terminación de la vivienda:** Comprende el cambio, reparación o la instalación, en caso de no existir, puertas y ventanas con sus respectivos accesorios, así como la instalación de revestimientos en: paredes, pisos, paredes en baños, división de ambientes o de ser el caso adecuaciones tales como: el enlucido, revocado, pintura de paredes, entre otros que permitan finalizar la construcción de la vivienda.

Artículo 91.- Orden de prioridad. - Para aplicar el incentivo de remodelaciones se observará la siguiente priorización:

1. Reforzamiento estructural, condicionado al costo del incentivo y que la vivienda no se encuentre en eminente colapso.
2. Cambio de cubierta.
3. Reemplazo de piso.
4. Obras para el mejoramiento o terminación de la vivienda.

En todos los casos el orden de prioridad podrá variar en base al análisis técnico realizado al ingresar la solicitud para la aplicación de cualquiera de los incentivos de remodelación.

Artículo 92.- Vivienda Productiva. - Dentro del incentivo de ampliación, remodelación y mejoramiento de vivienda, se considerará a la vivienda productiva, con el objeto de crear o mejorar espacios productivos dentro de la vivienda para el desarrollo de actividades económico - productivas familiares. Estos espacios productivos no deberán ocasionar hacinamiento ni disminuir las condiciones mínimas de habitabilidad de la vivienda.

La vivienda productiva priorizará la mejora de la apariencia física y funcionalidad del espacio al interior y/o exterior de la vivienda, con el objetivo de aumentar su atractivo para los clientes y mejorar su capacidad para generar ingresos.

Artículo 93.- Requisitos para postular. - Son los siguientes:

1. El postulante y su núcleo familiar serán ecuatorianos o extranjeros residentes permanentes, con domicilio en el Ecuador, y, cumplir con una calificación máxima de hasta 60 puntos, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social.
2. En el caso de poseer otros inmuebles a nivel nacional, accederá al incentivo, siempre que solo uno de ellos sea destinado para vivienda.
3. Se podrá entregar incentivos para ampliaciones, remodelaciones y mejoramiento al titular del derecho por medio de un familiar hasta el segundo grado de consanguinidad donde resida el postulante, conforme así lo justifique.

Artículo 94.- De la documentación para postular. - Para postular a los incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda, se deben presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su núcleo familiar;
2. Declaración responsable de conformidad con el formato emitido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte;
3. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que la vivienda no está ubicada en zona de riesgo no mitigable; y,
4. Certificado del Registro de Propiedad del cantón respectivo, en el que se certifique la posesión del inmueble donde se implementará el incentivo.

Artículo 95.- Del procedimiento para la calificación de las personas beneficiarias. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal pertinente procederá a analizar y verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente Reglamento; así como, de la documentación que se necesita presentar para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, el servidor designado del área técnica y social procederá a realizar la inspección y validación de la vivienda del postulante.
3. Realizada la inspección y validación de la vivienda del postulante, el servidor designado emitirá el informe de viabilidad técnica y social para calificar al postulante como beneficiario del incentivo.
4. La Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal, con sustento en el informe técnico de inspección para incentivos y la recomendación favorable del informe de viabilidad social, resolverá la calificación del postulante como persona beneficiaria del incentivo para ampliación y remodelación de vivienda y notificará a la persona beneficiaria.

Artículo 96.- De la entrega de los incentivos. - La entrega de incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda, se suscribirán físicamente, los siguientes documentos:

1. Una vez suscrita el acta de recepción provisional de la obra, se celebrará el acta entrega recepción del incentivo para ampliaciones y remodelaciones, conforme lo siguiente:

1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega recepción provisional del incentivo para ampliaciones y remodelaciones por el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte, el Contratista y el Beneficiario;
 2. Si el incentivo ha sido ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, se celebrará el acta de entrega recepción provisional del incentivo para ampliaciones y remodelaciones será suscrita por el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte, el contratista, el fiscalizador y el beneficiario.
2. Una vez suscrita el acta de recepción definitiva de la obra, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo para ampliaciones y remodelaciones, conforme lo siguiente:
1. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, el acta será celebrada entre el beneficiario, el contratista de la obra, el delegado de la máxima autoridad de la Empresa Pública y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte;
 2. Si el incentivo es ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, el acta será celebrada entre el beneficiario, contratista, fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte.

La entrega de estos incentivos se podrá realizar en fases y/o entregas parciales, en función del orden de prioridad definido por las necesidades de la vivienda y conforme los lineamientos que emita la Subsecretaría de Vivienda.

CAPÍTULO II

INCENTIVOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y/O EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS

Artículo 97.- De los incentivos para la implementación y/o equipamientos de servicios. - Es el incentivo destinado para implementar obras y/o equipamientos para almacenamiento de agua segura, saneamiento ambiental e instalaciones internas de energía. Este incentivo está destinado a viviendas construidas en terreno del beneficiario conforme lo dispuesto en este Reglamento. El valor máximo del incentivo será de hasta 12 SBU.

Artículo 98.- Requisitos para postular. - Los requisitos para postular a los incentivos para la prestación de servicios públicos son los siguientes:

1. El postulante será ecuatoriano o extranjero residente permanente, domiciliado en el Ecuador;
2. El postulante y su núcleo familiar deben cumplir con una calificación máxima de hasta 60 puntos, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social; y,
3. El postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de otro inmueble a nivel nacional, salvo de aquel en el cual se va a utilizar el incentivo.

Artículo 99.- De la documentación para postular. - Para postular a los incentivos para la prestación de servicios públicos, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Cédula de ciudadanía o identidad del postulante y su núcleo familiar;
2. Declaración responsable conforme el formato establecido por el ente de hábitat y vivienda;
3. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es propiedad del postulante, y/o certificado emitido por la autoridad competente en el que se certifique la posesión del inmueble donde se implementará el incentivo; y,
4. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que la vivienda no está ubicada en zona de riesgo no mitigable.

Artículo 100.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios. - Para la calificación del postulante como persona beneficiaria de los incentivos para la implementación y/o equipamientos de servicios, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal pertinente procederá a analizar y verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente Reglamento; así como, de la documentación que se necesita presentar para efectuar la postulación;
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, las o los servidores competentes de las áreas técnica y social, procederán a realizar la inspección y validación de la vivienda del postulante;
3. Realizada la inspección y validación de la vivienda del postulante, las o los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar al postulante como beneficiario o

beneficiaria del incentivo; y,

4. En el ámbito del ejercicio de sus atribuciones y competencias, la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal emitirá la resolución de calificación del beneficiario, con base al informe técnico y social debidamente motivado. Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda para su registro.

Artículo 101.- De la entrega del incentivo para la implementación y/o equipamientos de servicios. - Para la implementación y/o equipamientos de servicios, se suscribirán físicamente, los siguientes documentos:

1. Una vez suscrito el acta de recepción provisional de la obra, se celebrará el acta de entrega de uso del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario conforme lo siguiente:

a. Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega de uso del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario por el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública, el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte, el contratista y el beneficiario;

b. Si el incentivo ha sido ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, se celebrará el acta de entrega de uso del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario entre el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte, el contratista, fiscalizador y el beneficiario.

2. Una vez suscrito el acta de recepción definitiva de la obra, se celebrará el acta de entrega-recepción definitiva del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario conforme lo siguiente:

a.- Si el incentivo ha sido ejecutado por una empresa pública, se celebrará el acta de entrega definitiva del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario entre el beneficiario, el contratista, el delegado de la máxima autoridad de la empresa pública y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte;

b.- Si el incentivo es ejecutado por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, se celebrará el acta de entrega definitiva del incentivo de implementación y/o equipamiento de servicios al beneficiario entre el beneficiario, el contratista, el fiscalizador de la obra y el delegado de la máxima autoridad del Ministerio de Infraestructura y Transporte.

CAPÍTULO III

INCENTIVOS PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PUEBLOS Y NACIONALIDADES DEL ECUADOR EN TERRENOS COMUNITARIOS Y/O ASOCIATIVOS

Artículo 102.- De los pueblos y nacionalidades. - Las personas miembros de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades del Ecuador que habitan en territorios comunitarios o de propiedad comunal, podrán acceder al incentivo destinado a la construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda que busca la construcción participativa de la comunidad en viviendas adaptadas a su cosmovisión, a su entorno ambiental y natural.

Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades del Ecuador podrán aplicar a un subsidio de hasta 64 SBU para vivienda nueva y un incentivo de hasta 15 SBU para ampliación y remodelación de vivienda.

En el caso que las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades no sean dueñas del suelo, los gobiernos autónomos descentralizados competentes procederán a la legalización de la tenencia del suelo, conforme la normativa pertinente.

Artículo 103.- Requisitos para postular. - Los requisitos para postular a este incentivo son los siguientes:

1. El postulante será ecuatoriano y pertenecer a una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad del Ecuador;
2. El postulante y su núcleo familiar deben cumplir con una calificación máxima de hasta 60 puntos, conforme las regulaciones establecidas por la unidad a cargo del registro social, y;
3. El postulante y su núcleo familiar no deben ser dueños ni poseedores de otro inmueble a nivel nacional. Para el efecto, se considerarán las distintas modalidades de propiedad o posesión de tierras comunitarias o propiedades comunales.

Artículo 104.- Documentos. - Las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades para acceder a los incentivos presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al Ministerio de Infraestructura y Transporte por parte del representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad, con el listado de los postulantes de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. La representación legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad deberá acreditarse mediante certificación emitida por autoridad competente;
2. Presentación de la cédula de ciudadanía del representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad, así como, de los posibles beneficiarios y su núcleo familiar;
3. Declaración responsable conforme al formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte;
4. Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad. También se podrá presentar otra documentación emitida por autoridad competente, que certifique la propiedad comunitaria del terreno, o una copia certificada de la escritura global de comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad;
5. Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
6. Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano del cantón o una copia de la escritura global de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad.

Artículo 105.- Del procedimiento para la calificación de beneficiarios. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal pertinente, procederá a analizar y verificar el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como de la documentación que se necesita presentar para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, los servidores designados de las áreas técnica y social procederán a realizar la inspección y validación del terreno respectivo.
3. Realizada la inspección y validación del terreno del postulante, los servidores designados emitirán el informe de viabilidad técnica y social, para calificar al postulante como beneficiario del incentivo.
4. La Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal, en los casos que corresponda, en virtud de la recomendación favorable establecida en el informe técnico y social justificativo, en el ámbito del ejercicio de sus atribuciones y competencias, realizará la calificación del beneficiario y emitirá la correspondiente Resolución. Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Transporte, y al beneficiario o al representante legal de la comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad para su registro.

CAPÍTULO IV

DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE LA PROVINCIA DE GALÁPAGOS

Artículo 106.- Del Régimen Especial de Galápagos. - Los ecuatorianos nacidos y domiciliados en la provincia de Galápagos y que se encuentren en situación de pobreza y/o vulnerabilidad, podrán acceder al incentivo destinado a la construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda en el marco de los programas que impulse el Ministerio de Infraestructura y Transporte, hasta por un valor de 102 SBU conforme a lo establecido por salario básico unificado al régimen del Ecuador insular.

El valor del incentivo será variable en relación con los materiales utilizados en la construcción de las viviendas, así como en el transporte requerido para el acceso a los términos u otras condiciones y necesidades identificadas, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los programas de vivienda de interés social que se impulsen en la provincia de Galápagos observarán las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos y su Reglamento, respecto a la construcción de infraestructura estratégica.

Artículo 107.- Construcción de infraestructura estratégica. - La autoridad ambiental nacional autorizará la construcción dentro del Parque Nacional Galápagos, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Cuando la propuesta del proyecto de vivienda de interés social haya sido calificada como "estratégica" por el Pleno del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la Provincia de Galápagos.
2. Los proyectos de vivienda se implanten en las islas pobladas y se acojan a las directrices del Plan de

Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos.

3. Se cuente con el informe de viabilidad técnica de la Dirección del Parque Nacional Galápagos, el cual incluirá el análisis de riesgos y resultados de un estudio de impacto ambiental.
4. Se cuente con los permisos respectivos, emitidos por la autoridad competente.

Artículo 108.- Requisitos para postular. - El postulante será ecuatoriano, nacido y domiciliado en la provincia de Galápagos, deberá cumplir con los siguientes requisitos establecidos en el subsidio o incentivo para el que aplica.

Artículo 109.- De la documentación para postular. - Para postular al incentivo para construcción, recuperación o mejoramiento de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario, el postulante deberá presentar la documentación de acuerdo con el subsidio o incentivo para que aplica.

Artículo 110.- Del procedimiento para la calificación de los beneficiarios. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Receptada la postulación, el servidor designado de la Subsecretaría de Vivienda procederá a llenar la ficha de postulación, analizará y verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente reglamento.
2. Si cumple los requisitos y documentación, los servidores designados emitirán el informe de viabilidad técnica y social favorable para calificar al postulante como beneficiario. Dicho informe deberá ser aprobado por la dirección de la unidad pertinente de la Subsecretaría de Vivienda.
3. El Subsecretario/a de Vivienda, en virtud de la recomendación del informe de viabilidad técnica y social, resolverá la calificación del postulante como beneficiario y le notificará con el acto administrativo.

TÍTULO VI CASOS DE EXCEPCIÓN DE APLICACIÓN DEL REGISTRO SOCIAL

Artículo 111.- De los casos de excepción del registro social. - Son casos de excepción de aplicación del registro social los siguientes:

1. Héroes y heroínas.
2. Sentencia ejecutoriada.
3. Deportista destacado, deportista de alto rendimiento, y deportista destacado de régimen anterior.
4. Casos médicos identificados por el ente rector de la salud pública, relacionados con el vectorial de la enfermedad de Chagas.
5. Damnificados por emergencia, desastre de origen natural caso fortuito o fuerza mayor.

CAPÍTULO I DE LOS HÉROES Y HEROÍNAS

Artículo 112.- De los héroes y heroínas. - Las personas declaradas como héroes y heroínas por parte del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social o la entidad competente, podrán acceder a vivienda de interés social.

Si la vivienda se construye en terreno propio tendrá un valor de hasta de 44 SBU. Si la vivienda se construye en terreno de propiedad del Estado tendrá un valor de hasta 64 SBU.

Las personas declaradas como héroes y heroínas que pertenezcan a un pueblo o nacionalidad podrán acceder a los subsidios antes señalados, en los territorios considerados como propiedad comunitaria.

Se priorizará a los héroes y heroínas cuya condición socioeconómica requiera de apoyo del Estado y que no posean vivienda.

Artículo 113.- Requisitos. - Presentarán los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al ente recto de hábitat y vivienda, de conformidad al formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte
2. Resolución emitida por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social o la entidad competente en la cual se la haya declarado héroe o heroína.
3. Cédula de ciudadanía.
4. Para la vivienda de interés social construida en terreno propio:

- a.- Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad del postulante;
- b.- Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
- c.- Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

1. En caso de que se construya en terreno de propiedad del Estado se adjuntará adicionalmente, la declaración responsable de conformidad al formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.

Artículo 114.- Del procedimiento. - Se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez que se cuente con los documentos requeridos, los servidores competentes emitirán el informe de viabilidad técnica y social, para la entrega del subsidio a la persona beneficiaria.
2. La Dirección Distrital o la Subsecretaría Zonal en los casos que corresponda, en virtud de la recomendación favorable establecida en el informe técnico y social justificativo, en el ámbito del ejercicio de sus atribuciones y competencias, realizará la calificación del beneficiario y emitirá la Resolución. Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda y al beneficiario, para su registro.

CAPÍTULO II DE LAS SENTENCIAS

Artículo 115.- Del cumplimiento de sentencias. - El Ministerio de Infraestructura y Transporte entregará los subsidios o incentivos de vivienda de interés social de conformidad a lo dispuesto mediante sentencia ejecutoriada emitida por autoridad jurisdiccional competente. En caso de disponerse el otorgamiento de vivienda con subsidio total, los montos máximos de la vivienda estarán de conformidad a lo establecido para el primer segmento de vivienda de interés social.

Artículo 116.- Procedimiento. - Las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales son responsables de ejecutar la sentencia ejecutoriada emitida por autoridad jurisdiccional competente, para lo cual, se requerirá únicamente la sentencia legalmente notificada.

CAPÍTULO III DE LOS BENEFICIARIOS DE PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA PREVENIR LA DESNUTRICIÓN CRÓNICA INFANTIL Y PERSONAS CON ENFERMEDAD DE CHAGAS

Artículo 117.- Beneficiarios de planes, programas y proyectos para prevenir la desnutrición crónica infantil. - Aquellas personas identificadas dentro de planes, programas y proyectos para prevenir la desnutrición crónica infantil, podrán ser beneficiarios de subsidios e incentivos de vivienda de interés social que aporten al cumplimiento de los fines u objetivos del plan, programa o proyecto.

Artículo 118.- Requisitos. - Los postulantes presentarán los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Ministerio de Infraestructura y Transporte, de conformidad al formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte;
2. Declaración responsable conforme al formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte;
3. Cédula de ciudadanía o identidad de los beneficiarios;
4. Para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario:

- a.- Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad del postulante;
- b.- Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
- c.- Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano del cantón.

1. En caso de ser poseedores del inmueble en el cual se encuentran asentados, podrán presentar una Certificado en el Registro de la Propiedad competente, escritura de compraventa, Resolución de Adjudicación (Subsecretaría de Tierras, IERAC, INDA, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de la Vivienda, MIT, MAG, GAD, parroquial, municipal, provincial, (procesos judiciales), sentencias, escrituras de derecho posesorios o similares, o cualquiera que haga sus veces que determine la propiedad del bien inmueble, en el caso de estar en un inmueble de propiedad de la comuna, presentaran el

documento de propiedad y titularidad de la comunidad.

En consideración a la condición socioeconómica o situación de vulnerabilidad del núcleo familiar, se podrá establecer condiciones particulares para el otorgamiento de incentivos que aporten al cumplimiento de los fines u objetivos del plan, programa o proyecto para la prevención de la desnutrición crónica infantil, para esto se establecerán acuerdos o convenios con el o los entes rectores o ejecutores en los que se determinen las excepciones de esta inversión social.

Artículo 119.- Beneficiarios de los casos médicos con el vectorial de la enfermedad de Chagas. - Serán beneficiarios de los planes, programas, proyectos o incentivos que ejecuta el Ministerio de Infraestructura y Transporte, aquellos definidos en el marco de lo previsto en proyecto denominado “Iniciativa Vivir Saludable” principalmente en la población identificada por el Ministerio de Salud Pública con la enfermedad de Chagas.

Artículo 120.- Requisitos. - Los postulantes presentarán los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Ministerio de Infraestructura y Transporte, de conformidad al formato establecido;
2. Certificación emitida por el ente rector de la salud pública que indique que el postulante padece de la enfermedad de Chagas;
3. Declaración responsable conforme al formato por el Ministerio de Infraestructura y Transporte;
4. Cédula de ciudadanía o identidad de los beneficiarios;
5. Para la construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del beneficiario:

a.- Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad del postulante;

b.- Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,

c.- Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

1. En caso de ser poseedores del inmueble en el cual se encuentran asentados, podrán presentar una Certificado en el Registro de la Propiedad competente, escritura de compraventa, Resolución de Adjudicación (Subsecretaría de Tierras, IERAC, INDA, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de la Vivienda, MIT, MAG, GAD, parroquial, municipal, provincial, (procesos judiciales), sentencias, escrituras de derecho posesorios o similares, o cualquiera que haga sus veces que determine la propiedad del bien inmueble, en el caso de estar en un inmueble de propiedad de la comuna, presentaran el documento de propiedad y titularidad de la comunidad.

En consideración a la condición socioeconómica o situación de vulnerabilidad del núcleo familiar, se podrá establecer condiciones particulares para el otorgamiento de incentivos que aporten al cumplimiento de planes, programas o proyectos que tengan entre sus fines u objetivos prevenir o atender el Chagas, para esto se establecerán acuerdos o convenios con el ente rector de la salud pública en los que se determinen las excepciones de esta inversión social.

Artículo 121.- De la presentación de requisitos para acceder a los subsidios e incentivos de vivienda. - Los postulantes observarán las siguientes modalidades:

1. Virtualmente a través de la página web institucional del Ministerio de Infraestructura y Transporte: www.mit.gob.ec, para el efecto, deberán anexar en formato digital toda la documentación que se establece en el presente reglamento.
2. Presencialmente en las oficinas del Ministerio de Infraestructura y Transporte planta central o en las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales.
3. Derivación desde la Presidencia de la República, Vicepresidencia de la República, u otras instituciones públicas en las cuales se ejecutan planes, programas o proyectos para prevenir la desnutrición crónica infantil, o, por el ente rector de la salud pública, cuando se identifican personas con la enfermedad de Chagas.

Artículo 122.- Del procedimiento. - Para la entrega de los subsidios o incentivos se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez que se cuente con los requisitos establecidos para cada caso, los gestores sociales y/o técnicos de hábitat y vivienda o quien haga sus veces, en las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales, emitirán el informe de viabilidad técnica para la entrega del subsidio o incentivo para el beneficiario.
2. Las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales en virtud de la recomendación favorable establecida

en el informe técnico justificativo, resolverá la entrega del subsidio o incentivo que corresponda a la persona beneficiaria.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda para su registro. La asignación del subsidio o incentivo procederá conforme la disponibilidad presupuestaria del Ministerio de Infraestructura y Transporte.

CAPÍTULO IV DEPORTISTAS DESTACADOS, DEPORTISTAS DE ALTO RENDIMIENTO Y DEPORTISTAS DESTACADOS DE RÉGIMEN ANTERIOR

SECCIÓN I DEPORTISTAS DESTACADOS

Artículo 123.- Deportistas destacados. - El deportista destacado es aquel que ha obtenido medallas en los juegos Olímpicos y Paraolímpicos, estos deportistas podrán acceder a la entrega de viviendas de interés público (VIP), considerando su máximo logro en competencias internacionales.

Para este caso, el Ministerio de Infraestructura y Transporte deberá desarrollar un instructivo que regule la entrega de viviendas de interés público de acuerdo con su calificación como deportistas y observará a la aplicación del Decreto Ejecutivo Nro. 369 del 21 de agosto de 2024.

SECCIÓN I DEPORTISTAS DE ALTO RENDIMIENTO

Artículo 124. - Deportistas de alto rendimiento. – El deportista de alto rendimiento es aquel que ha obtenido diplomas en los Juegos Olímpicos y Paralímpicos, logros en campeonatos mundiales y Juegos Mundiales. Estos deportistas podrán acceder a la entrega de viviendas de interés social (VIS), considerando su logro en competencias internacionales.

Si la vivienda se construye en terreno propio tendrá un valor de hasta de 44 SBU. Si la vivienda se construye en terreno de propiedad del Estado tendrá un valor de hasta 64 SBU. Se priorizará a los deportistas cuya condición socioeconómica requiera de apoyo del Estado y que no posean vivienda.

Artículo 125.- Documentación obligatoria. - El deportista de alto rendimiento con logros mundiales internacionales, deportistas destacados del régimen anterior en calidad de postulante presentará la siguiente documentación:

1. Copia de la cédula de ciudadanía o identidad, y su familia o tipo de familia.
2. Ficha de postulación del deportista de alto rendimiento con logros mundiales internacionales y deportistas destacados del régimen anterior.
3. Informe de viabilidad social para calificar al deportista de alto rendimiento con logros mundiales internacionales y deportistas destacados del régimen anterior.
4. Resolución o certificación emitida por la autoridad competente en el que se determine su condición de deportista de alto rendimiento con logros mundiales internacionales y deportistas destacados del régimen anterior.
5. Declaración responsable en el que se determine que, no ha recibido un incentivo o subsidio similar por parte del Ministerio de Infraestructura y Transporte, en su condición de deportista de alto rendimiento con logros mundiales internacionales y deportistas destacados del régimen anterior.
6. Para vivienda de interés social construida en terreno propio:
 - a.- Certificado emitido por el Registro de la Propiedad del cantón respectivo en el que se deje constancia que el bien inmueble es de propiedad del postulante;
 - b.- Certificado emitido por la autoridad competente en el que se señale que el predio no está ubicado en zona de riesgo no mitigable; y,
 - c.- Informe de regulación de uso de suelo o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del cantón.

Artículo 126. - Del procedimiento. - Para la calificación del deportista de alto rendimiento con logros mundiales internacionales, y Deportistas destacados del régimen anterior, como beneficiario de este subsidio se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Una vez receptada la postulación, el servidor designado de la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal, procederá a llenar la ficha de postulación, analizará y verificará el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos en el presente reglamento; así como, de la documentación que se necesita para efectuar la postulación.
2. Si se cumplen los requisitos y la documentación está completa, los servidores competentes del área social emitirán el informe de viabilidad social.
3. Si el informe de viabilidad social es favorable, la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal resolverá la calificación del postulante como deportista de alto rendimiento con logros mundiales internacionales, deportistas destacados del régimen anterior y dispondrá su notificación como beneficiario.

Este acto administrativo será comunicado oficialmente a la Subsecretaría de Vivienda, para su control posterior y registro.

Artículo 127. - Control Posterior aplicable para calificación de los deportistas como beneficiarios. - La Subsecretaría de Vivienda realizará un control aleatorio del cumplimiento de los requisitos y documentación establecida, remitida en forma digitalizada de manera posterior a la emisión de la resolución de calificación de los deportistas en su categoría según correspondan, como beneficiario de los subsidios e incentivos.

En caso de verificar que la documentación presentada por el beneficiario no se sujete a la realidad, e incumpla con los requisitos, el procedimiento establecido o la normativa aplicable para la obtención de la calificación; la dirección designada por la Subsecretaría de Vivienda que realice el control de vivienda notificará motivadamente al subsecretario de vivienda, en su calidad de delegado de la máxima autoridad. Luego de la aplicación del procedimiento de revisión de oficio, revocará la resolución, sin perjuicio del inicio de los procesos o la aplicación de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

La Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal, así como, sus servidores públicos, serán responsables en el ámbito de sus competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

Artículo 128. - De los expedientes de postulación y calificación. - Es responsabilidad de los servidores públicos de las Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal, la conformación y custodia de los expedientes físicos o digitales de priorización, postulación y calificación de los deportistas.

Artículo 129. - Desistimiento del deportista y prohibición de enajenar. - El deportista en su categoría, según corresponda está en derecho de desistir de la recepción de la vivienda, esta posibilidad deberá ser socializada de manera inmediata, antes que se inicie con el trámite de verificación de documentos, y del levantamiento de viviendas de Interés Social para deportistas de alto rendimiento con logros mundiales internacionales y deportistas destacados del régimen anterior, se conozca la voluntad de recibir el inmueble.

De igual manera el deportista en su categoría según corresponda, deberá conocer que las Viviendas de Interés Social están destinados para que estos sean usados de manera adecuada, y estarán destinados única y exclusivamente para que habite el deportista y su familia, no podrá usufructuar, mucho menos comercializarla de manera inmediata, por lo que se contempla un gravamen por 10 años, cumplido este tiempo, el deportista, deberá efectuar el trámite de levantamiento de la prohibición de enajenar.

TÍTULO VII DE LA DEFINICIÓN, DEL PROCEDIMIENTO, CALIFICACIÓN Y REGISTRO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO

CAPÍTULO I

DE LA CALIFICACIÓN Y REGISTRO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO

Artículo 130.- Del registro de Proyecto de Vivienda. - Corresponde al Ministerio de Infraestructura y Transporte la calificación de anteproyectos y proyectos de vivienda de interés social, así como el registro de proyectos de viviendas de interés público, de conformidad con lo dispuesto en el presente reglamento. Las viviendas de interés social y público no podrán ser comercializadas por un valor superior en ninguna circunstancia ni modalidad.

SECCIÓN I

DEL PROCEDIMIENTO PARA CALIFICACIÓN ANTE PROYECTOS Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 131.- Del procedimiento simplificado para la obtención de la calificación del proyecto de vivienda de interés social. - Para la calificación de vivienda de interés social, en todos sus segmentos, el promotor/ constructor deberá cumplir ante los gobiernos autónomos descentralizados y municipales, entidades colaboradoras y el Ministerio de Infraestructura y Transporte las siguientes fases:

1. Fase de obtención de informe previo o su equivalente de conformidad con la normativa y nomenclatura vigente ante el Gobierno Autónomo Descentralizado o municipal a nivel nacional conforme corresponda.
2. Fase de obtención del certificado de registro como promotor/constructor, tramite a realizarse ante el Ministerio de Infraestructura y Transporte.
3. Fase de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social tramite a realizarse ante el Ministerio de Infraestructura y Transporte.
4. Fase de obtención de permisos municipales o metropolitanos o títulos habilitantes equivalentes, de conformidad con la normativa y nomenclatura vigente ante el Gobierno Autónomo Descentralizado o municipal a nivel nacional conforme corresponda.
5. Fase de obtención de la calificación del proyecto de vivienda de interés social tramite a realizarse ante el Ministerio de Infraestructura y Transporte.

Artículo 132.- Consideraciones para la calificación de vivienda de interés social. - En relación con los proyectos de vivienda de interés social se deberá considerar lo siguiente:

1. De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, mediante el uso de la declaración responsable, el promotor/constructor debe comprometerse a proveer información verificable sobre el anteproyecto o proyecto y dar fiel cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable.
2. El costo de la vivienda de interés social deberá cumplir con los valores establecidos en el Reglamento de Vivienda de Interés Social y este Reglamento. Las viviendas de interés social no podrán ser comercializadas por un valor superior en ninguna circunstancia ni modalidad.
3. En los casos que un Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no hubiere reportado al ente rector de simplificación de trámites alguno de los trámites administrativos a los que se refiere el artículo anterior o incumpla al brindar respuesta a su requerimiento dentro de los plazos de ley, aquello no podrá ser imputable al solicitante del servicio, ni constituirá motivo para impedir el acceso a los derechos previstos en este instrumento.

SECCIÓN II

FASE DE OBTENCIÓN DE INFORME PREVIO O SU EQUIVALENTE

Artículo 133.- De la solicitud del informe previo o su equivalente. - Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras interesadas en presentar proyectos de vivienda de interés social deberán solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano respectivo la emisión de un informe previo o su equivalente, relativo al predio donde se va a desarrollar el anteproyecto.

Artículo 134.- Definición del informe previo o su equivalente. - Es el documento emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano en el que se detalla información básica sobre las especificaciones obligatorias que aplican al predio y que deben observarse previo al desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social. El informe previo se entenderá de manera general como la línea de fábrica que será expedido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitano a nivel nacional sin embargo para entendimiento del presente reglamento se consideraran las siguientes denominaciones: informe de regulación municipal o metropolitana, informe predial de regulación uso de suelo, informe de reglamentación cantonal, consulta general de rubros, certificado catastral o el documento equivalente que contenga la información que se describa en el presente reglamento.

Artículo 135.- Contenidos mínimos del informe previo o su equivalente. - El informe previo o su equivalente, emitido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos deberá contener, al menos, la siguiente información:

1. Datos del propietario del predio.
2. Datos del predio: Número de predio, número de clave catastral, área (m2), provincia, cantón, parroquia, sector o barrio, calle principal y calle secundaria, ubicación geo referenciada - Datum WGS84.

3. Datos de regulaciones municipales aplicables al predio: COS%; COS TOTAL%; uso principal del suelo, altura y retiros.
4. Datos de afectaciones: Derechos de vía, servidumbres, líneas de alta tensión, oleoductos, acueductos, residuales, cursos de agua, bordes de quebrada e indicación expresa de que el predio no se encuentra en zona de riesgo no mitigable.

Este documento formará parte de los requisitos a ser presentados por el promotor/constructor en la fase de calificación de ante proyectos de vivienda de interés social.

SECCIÓN III FASE DE REGISTRO DEL PROMOTOR/CONSTRUCTOR

Artículo 136.- Del certificado de registro como promotor / constructor. - Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, interesadas en desarrollar anteproyectos de vivienda de interés social, previo a su calificación, deberán registrarse como promotor/constructor en el sitio web oficial del Ministerio de Infraestructura y Transporte.

Para acceder al registro, el promotor/constructor no debe mantener deudas u obligaciones pendientes con el Servicio de Rentas Internas (SRI), Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Servicio Nacional de Contratación Pública (SERCOP) y el Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT).

Una vez validada la información el sistema automáticamente generará el "certificado de registro de promotor/constructor", y las claves de acceso necesarias para el proceso de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social.

Artículo 137.- Derechos de subvención para el promotor/constructor. - Para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social, podrá registrarse como promotor/constructor y tener derechos a la subvención en los siguientes casos:

1. Cuando el terreno sea propiedad del beneficiario y el proyecto consta de una sola vivienda.
2. En el caso de ser dos o más viviendas, el promotor/constructor deberá ser el propietario del terreno.

SECCIÓN IV CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 138.- De la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social. - La calificación de anteproyectos de vivienda de interés social es el procedimiento mediante el cual, el Ministerio de Infraestructura y Transporte registra la información presentada por el promotor/constructor solicitante sobre el anteproyecto de vivienda de interés social.

La calificación de anteproyectos de vivienda de interés social en ningún caso sustituye ni implica el ejercicio de las competencias, facultades o atribuciones que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos con relación a la aprobación de proyectos de edificación o urbanización en su territorio.

Asimismo, la calificación no constituye documento habilitante para el trámite de devolución del IVA, ni para el cobro o recaudación de anticipos de ninguna naturaleza a potenciales beneficiarios.

Artículo 139.- De la documentación habilitante para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social. - Para la calificación de anteproyectos de vivienda de interés social los promotores/constructores deberán ingresar al sitio web oficial del Ministerio de Infraestructura y Transporte, en el apartado "Calificación de anteproyectos de vivienda de interés social" y cargar la siguiente documentación:

1. Realizar y suscribir la declaración responsable (ANTVIS) para la calificación de anteproyectos.
2. Adjuntar el informe previo o su equivalente, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente. Cuando el informe previo o su equivalente no contenga el número de clave catastral, adjuntar documento oficial que certifique la propiedad del predio registrada a nombre del promotor/constructor.
3. Adjuntar croquis de la ubicación de la vivienda / proyecto, en formato digital PDF.
4. Adjuntar implantación del proyecto en formato digital PDF.
5. En el caso que el promotor/constructor no conste como propietario en el informe previo o su equivalente, adjuntar un documento oficial que certifique la propiedad del predio.



Artículo 140.- Del procedimiento de calificación de anteproyectos de vivienda de interés social. - Una vez presentada la documentación habilitante para la “Calificación de anteproyectos de vivienda de interés social”, se procederá a validar la información por el Ministerio de Infraestructura y Transporte; y, de no existir observaciones, se emitirá el certificado de calificación del Anteproyecto de Vivienda de Interés, a través del sistema informático creado para el efecto y/o al correo electrónico señalado para el efecto.

Artículo 141.- Del control posterior. - La Subsecretaría de Vivienda, a través de la dirección designada para el efecto, realizará un control de todos los trámites ingresados en la plataforma, en ese sentido una vez que el trámite haya sido reasignado al técnico responsable, se verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada en un término de hasta (5) cinco días, la comprobación dará como resultado lo siguiente:

a.- Cumplimiento de la documentación presentada:

a.1.- En la verificación el técnico responsable elaborará el *“INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”*

a.2.- Con el *“INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”*, la autoridad competente dispondrá de hasta (2) dos días término para la suscripción de la certificación de calificación, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el “Certificado de la Calificación del Anteproyecto de Vivienda de Interés Social”

b.- Incumplimiento de la documentación presentada:

b.1.- En la verificación el técnico responsable notificara al correo electrónico señalado en la declaración responsable ANTVIS por parte del peticionario con el detalle de las observaciones a ser subsanadas.

b.2.- El peticionario dispondrá del término de hasta (5) cinco días, contados desde el día siguiente de la recepción de la notificación de incumplimiento, para remitir los documentos que permitan subsanar las observaciones y continuar con el proceso regular de entrega de certificación de calificación del anteproyecto de vivienda de interés social, no obstante, dentro de este tiempo el peticionario podrá mantener comunicaciones vía correo electrónico con el técnico del Ministerio de Infraestructura y Transporte designado, a efectos de que reciba la asesoría que fuere pertinente y necesaria en el marco del cumplimiento de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, y el presente reglamento.

b.3.- Una vez que el peticionario remita la documentación faltante conforme lo descrito en el literal b.2 del presente artículo, el técnico designado dispondrá de hasta (2) dos días término para revisar, convalidando la información corregida presentada por el peticionario. En caso de que el incumplimiento persista, el trámite se dejara insubsistente de manera inmediata, debiendo el peticionario presentar nuevamente su solicitud. En caso de que los errores hayan sido subsanados y se cuente con la documentación completa, los días términos descritos en el presente literal serán usado por parte del técnico designado para la elaboración del *“INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DE LA CALIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”*.

b.4.- Una vez recibido el informe, la autoridad competente suscribirá la certificación de calificación, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el “Certificado de la Calificación del Anteproyecto de Vivienda de Interés Social.

Artículo 142.- Promoción de Instrumentos Alternativos para Vivienda de Interés Social. - Los proyectos de vivienda de interés social que incorporen instrumentos alternativos recibirán atención prioritaria en sus trámites de calificación ante las autoridades competentes, así como acceso preferente a líneas de financiamiento público, garantizando la transparencia en el uso de recursos públicos y la viabilidad técnica de los proyectos, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

a.- Apalancamiento Financiero en Economía Social y Solidaria, es decir, proyectos que estén respaldados por fondos de ahorro para la vivienda, cajas comunes, cooperativas de vivienda u otros mecanismos de financiamientos propios de la economía social y solidaria.

b.- Incorporación del crédito de bien futuro, es decir, proyectos que integren el crédito de bien futuro como mecanismo de apalancamiento financiero, debiendo presentar:

b.1.- Cronograma de obra detallados y aprobados por la autoridad correspondiente.

b.2.- Planes de seguimiento y monitoreo que aseguren el cumplimiento de los hitos constructivos establecidos.

SECCIÓN V

FASE DE OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS MUNICIPALES O METROPOLITANOS

Artículo 143.- De la obtención de los permisos habilitantes. - Sin perjuicio de la normativa legal y reglamentaria aplicable, para la obtención de permisos Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, el promotor/constructor deberá presentar a dicha entidad, al menos, los siguientes documentos:

1. Solicitud del promotor/constructor para la obtención de permisos de conformidad con el formato establecido en el presente reglamento.
2. Certificado de calificación del anteproyecto de vivienda de interés social emitido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.
3. Anexo 2: Solicitud del promotor/constructor para la obtención de permisos de construcción ante los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, emitido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.
4. La documentación o información requerida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, que a la entidad pública le permita verificar, lo siguiente:

a.- Que el predio se encuentre en zonas establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano donde pueda conceder el permiso o licencia de construcción o su equivalente; y que no se encuentre en zona de riesgo no mitigable.

b.- Que cuente con la disponibilidad o factibilidad de servicios básicos, excepto para el caso de las viviendas que requieran el incentivo de prestación de servicios públicos.

c.- Que el diseño y construcción de viviendas y espacios comunales cumplan con las normas mínimas de diseño y construcción establecidas en las ordenanzas respectivas.

d.- Que el proyecto cumpla con lo establecido en las normas técnicas NEC e INEN correspondientes.

Una vez presentada la documentación realizará el trámite respectivo ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano para el permiso o licencia de construcción o su equivalente.

El promotor/constructor deberá notificar al Ministerio de Infraestructura y Transporte sobre la obtención del permiso o licencia de construcción o su equivalente, para lo cual utilizará la herramienta informática que conste en su página web oficial. En caso de que existan modificaciones al permiso o licencia de construcción o su equivalente, se deberá notificar del particular al Ministerio de Infraestructura y Transporte.

Una vez calificado el anteproyecto, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, deberán aplicar el procedimiento declarativo simplificado para la aprobación de los proyectos de vivienda de interés social; y, otorgarán todos los permisos, licencias y aprobaciones de dichos proyectos, observando para el efecto, el término máximo de 20 días, contados a partir de la presentación de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el número 3, del artículo 52 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social y otros que sean aplicables.

SECCIÓN VI

FASE DE CALIFICACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 144.- De las consideraciones para la calificación de proyectos de vivienda de interés social. - En relación con la calificación de proyectos de vivienda de interés social se deberá considerar lo siguiente:

1. Toda la información que se presente deberá enmarcarse al mismo proyecto.
2. De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, mediante el uso de la declaración responsable el promotor/constructor debe comprometerse a proveer información verificable sobre el proyecto y dar fiel cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable.

Artículo 145.- De la calificación para la obtención del registro de proyectos de vivienda de interés social. - La calificación de proyectos de vivienda de interés social, es el procedimiento mediante el cual el Ministerio de Infraestructura y Transporte califica la información presentada por el promotor/constructor solicitante sobre el

proyecto de vivienda de interés social.

La calificación de proyectos de vivienda de interés social en ningún caso sustituye ni implica el ejercicio de las atribuciones que tiene la entidad reguladora en materia ni las entidades financieras al respecto. Asimismo, tampoco implica el ejercicio de las competencias que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en relación con la aprobación de proyectos de edificación y/o urbanísticos en su territorio.

Artículo 146.- De la documentación habilitante para la calificación de proyectos de vivienda de interés social. - Para la calificación de proyectos de vivienda de interés social, los promotores/construtores deberán ingresar en el sitio web oficial del MIT y cargar la siguiente documentación:

1. Solicitud por escrito para la obtención de la calificación como proyecto de vivienda de interés social, el cual se debe remitirse a la Subsecretaría de Vivienda.
2. La declaración responsable (ANEXO PROVIS) para calificación de proyectos de vivienda de interés social.
3. Adjuntar el Anteproyecto, validado y aprobado previamente por el Ministerio de Infraestructura y Transporte de acuerdo a lo establecido en el apartado “*FASE DE CALIFICACIÓN DE ANTEPROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*” del presente reglamento, el ente rector tendrá un término de hasta 12 días para la calificación del anteproyecto de vivienda de interés social, de no existir observaciones, es decir, siempre y cuando cumpliera con la presentación de todos los documentos para la entrega del certificado.
4. Adjuntar la licencia de construcción o su equivalente, emitido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos. Cuando en la licencia de construcción o su equivalente no contenga el número de clave catastral, adjuntar documento oficial que certifique la propiedad del predio registrada a nombre del promotor/constructor.
5. En el caso que el promotor/constructor no conste como propietario en la licencia de construcción o su equivalente, adjuntar un documento oficial que certifique la propiedad del predio.
6. Adjuntar la declaración responsable (ANEXO 2B) para validación de criterios de sostenibilidad (documento exclusivo para segundo segmento).

Artículo 147.- Del procedimiento para la calificación de proyectos de vivienda de interés social. - Una vez realizada la calificación del anteproyecto por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, y obtenida las aprobaciones y licencias por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, se procederá a emitir la calificación del Proyecto de Vivienda de Interés Social. La notificación al promotor/constructor se realizará, a través del sistema informático creado para el efecto y/o al correo electrónico señalado para el efecto.

Artículo 148.- Del control posterior. - La Subsecretaría de Vivienda, a través de la Dirección designada para el efecto, realizará un control de todos los trámites ingresados en la plataforma. En ese sentido una vez que el trámite haya sido reasignado al técnico responsable, verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada en un término de hasta (5) cinco días, la comprobación dará como resultado lo siguiente:

a.- Cumplimiento de la presentación de los requisitos:

a.1.- En la verificación el técnico responsable elaborará el “*CERTIFICADO DE PROYECTO DEL VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*”.

a.2.- Con el “*CERTIFICADO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL*”, la autoridad competente dispondrá de hasta (2) dos días término para la suscripción de la certificación del proyecto, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el “Certificado del Proyecto de Vivienda de Interés Social”.

b.- Incumplimiento de la presentación de los requisitos:

b.1.- En la verificación el técnico responsable notificará al correo electrónico señalado en la declaración responsable por parte del peticionario con el detalle de las observaciones a ser subsanadas.

b.2.- El peticionario dispondrá del término de hasta (5) cinco días, contados desde el día siguiente de la recepción de la notificación de incumplimiento, para remitir los documentos que permitan subsanar las

observaciones y continuar con el proceso regular de entrega de certificación de calificación del proyecto de vivienda de interés social, no obstante dentro de este tiempo el peticionario podrá mantener comunicaciones vía correo electrónico con el técnico del Ministerio de Infraestructura y Transporte designado, a efectos de que reciba la asesoría que fuere pertinente y necesaria en el marco del cumplimiento de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, y el presente reglamento.

b.3.- Una vez que el peticionario remita la documentación faltante conforme lo descrito en el literal b.2 del presente artículo, el técnico designado dispondrá de hasta (2) dos días término para revisar y convalidar la información presentada por el peticionario. En caso de que el incumplimiento persista, se notificará al peticionario que el trámite ha quedado sin efecto. El peticionario podrá presentar nuevamente su solicitud. En caso de que los errores hayan sido subsanados y se cuente con la documentación completa, los días términos descritos en el presente literal serán usado por parte del técnico designado para la elaboración del *“CERTIFICADO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”*

b.4.- Una vez recibido el certificado, la autoridad competente suscribirá el *“CERTIFICADO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”*, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el *“Certificado del Proyecto de Vivienda de Interés Social”*.

Artículo 149.- De la actualización de la información. - El promotor/constructor deberá notificar al Ministerio de Infraestructura y Transporte, a través de la herramienta informática que conste en la página web oficial del MIT, sobre lo siguiente:

1. Modificaciones o actualizaciones: cuando se justifiquen cambios sustanciales al proyecto original registrado o calificado, respecto a cada una de las viviendas, siempre que dicha modificación cuente con el respaldo de un documento oficial que valide tales modificaciones sustanciales al proyecto original, se podrá solicitar la actualización de la declaración responsable de los siguientes literales:

1. Información del promotor/ constructor.
2. Datos del proyecto.
3. Información de las soluciones habitacionales.

2. El estado del avance de obra de construcción y venta de las viviendas del proyecto con periodicidad trimestral, de acuerdo con el formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.

3. Modificaciones o actualizaciones cuando se reduzcan o incrementen el costo de las viviendas registradas en el proyecto, de acuerdo con el formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, siempre y cuando se mantengan dentro del mismo segmento de vivienda de interés social que fue calificado; y, en el ejercicio fiscal que se registró dicho proyecto.

4. En caso de que existan modificaciones a la licencia de construcción, permiso de construcción o su equivalente, deberá notificar del particular.

Artículo 150.- De la documentación habilitante para la actualización de la información de proyectos de vivienda de interés social. - Para la actualización de proyectos de vivienda de interés social los promotores/constructores deberán ingresar al sitio web oficial del MIT, en el apartado *“Actualización de la información de Proyecto de Vivienda de Interés Social”* y cargar la siguiente documentación:

1. Carta de solicitud formal, firmada por el promotor/constructor (titular del registro) o su representante legal, indicando las razones justificadas de la solicitud de actualización y especificando el nombre, código, ubicación del proyecto, lote o solar o clave catastral con su documentación de respaldo de cada una de las viviendas a ser actualizadas.
2. Certificado de registro de promotor/constructor.
3. Certificado de la calificación del proyecto de vivienda de interés social emitido por el ente rector.
4. Declaración responsable (ANEXO PROVIS) para calificación de proyectos de vivienda de interés social, con la información actualizada.
5. Licencia de construcción o su equivalente, emitido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos. En el caso que el promotor/constructor no conste como propietario en la licencia de construcción o su equivalente, adjuntar la escritura o documento oficial que certifique la propiedad del predio.
6. Documento oficial de respaldo que habiliten las modificaciones o actualizaciones.

Artículo 151.- Del control posterior. - La Subsecretaría de Vivienda, a través de la dirección designada para el efecto, realizará un control de todos los trámites ingresados en la plataforma.

Una vez que el trámite haya sido reasignado al técnico responsable, verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada. En los términos previstos para el control posterior de este proceso se realizarán conforme a lo establecido en el procedimiento para la calificación de proyectos de vivienda de interés social.

SECCIÓN VII DEL REGISTRO DE PROYECTOS DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 152.- De las consideraciones para el registro de proyectos de vivienda de interés público. - En relación con el registro de proyectos de vivienda de interés público se deberá considerar lo siguiente:

1. Toda la información que se presente deberá enmarcarse al mismo proyecto.
2. De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, mediante el uso de la declaración responsable el promotor/constructor debe comprometerse a proveer información verificable sobre el proyecto y dar fiel cumplimiento a la normativa legal y reglamentaria vigente aplicable.

Artículo 153.- Del registro como promotor/constructor. - Las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas interesadas en registrar proyectos de vivienda de interés público, previamente deberán registrarse como promotor/constructor en el sitio web oficial del Ministerio de Infraestructura y Transporte.

Para acceder al registro, el promotor/constructor no debe mantener deudas u obligaciones pendientes con el Servicio de Rentas Internas (SRI), Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Servicio Nacional de Contratación Pública (SERCOP) y el Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT).

Una vez validada la información el sistema automáticamente generará el "certificado de registro de promotor/constructor", y las claves de acceso necesarias para el proceso de registro de proyectos de vivienda de interés público.

Artículo 154.- Del registro de proyectos de vivienda de interés público. - El registro de proyectos de vivienda de interés público es el procedimiento mediante el cual, el Ministerio de Infraestructura y Transporte registra la información presentada por el promotor/constructor solicitante sobre el proyecto de vivienda de interés público.

El registro de proyectos de vivienda de interés público en ningún caso sustituye ni implica el ejercicio de las atribuciones que tiene la entidad reguladora en materia, ni las entidades financieras al respecto. Así mismo, tampoco involucra el ejercicio de las competencias que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en relación con la aprobación de proyectos de edificación y/o urbanísticos en su territorio.

Artículo 155.- De la documentación habilitante para el registro de proyectos de vivienda de interés público. - Para el registro de proyectos de vivienda de interés público los promotores/construtores deberán ingresar al sitio web oficial del MIT e ingresar al apartado "Registro de desarrollos inmobiliarios de vivienda VIP" y cargar la siguiente documentación:

1. La declaración responsable para registro de proyectos de vivienda de interés público (ANEXO PVIP).
2. Adjuntar la licencia de construcción o su equivalente, emitido por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano correspondiente.
3. En el caso que el promotor/constructor no conste como propietario en la licencia de construcción o su equivalente, adjuntar un documento oficial que certifique la propiedad del predio.

Artículo 156.- Del procedimiento de registro de proyectos de vivienda de interés público. - Una vez realizada la declaración responsable (ANEXO PVIP) e ingresada la documentación habilitante en el sistema por el promotor/constructor, se procederá a validar la información por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, y de no existir observaciones, se procederá a emitir el Registro de Proyecto de Vivienda de Interés Público. La notificación al promotor/constructor se realizará por el sistema informático creado para el efecto y/o al correo electrónico señalado.

Artículo 157.- Del control posterior. - La Subsecretaría de Vivienda, a través de la dirección designada para el efecto, realizará un control de todos los trámites ingresados en la plataforma. En ese sentido una vez que el trámite haya sido reasignado al técnico responsable, se verificará el cumplimiento de los requisitos y

documentación presentada en un término de hasta cinco (5) días, la comprobación dará como resultado los siguientes:

a.- Cumplimiento de la documentación presentada

a.1.- En la verificación el técnico responsable elaborará el *“INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO”*

a.2.- Con el *“INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DEL REGISTRO DE PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO”*, la autoridad competente dispondrá de hasta dos (2) días término para la suscripción del registro, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el *“Registro de Proyecto de Vivienda de Interés Público”*.

b.- Incumplimiento de la documentación presentada

b.1.- En la verificación el técnico responsable notificará al correo electrónico señalado en la declaración responsable por parte del peticionario con el detalle de las observaciones a ser subsanadas.

b.2.- El peticionario dispondrá del término de hasta cinco (5) días, contados desde el día siguiente de la recepción de la notificación de incumplimiento, para remitir los documentos que permitan subsanar las observaciones y continuar con el proceso regular de entrega del registro del proyecto de vivienda de interés público, no obstante dentro de este tiempo el peticionario podrá mantener comunicaciones vía correo electrónico con el técnico del Ministerio de Infraestructura y Transporte designado a efectos de que reciba la asesoría que fuere pertinente y necesaria en el marco del cumplimiento de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, y el presente reglamento.

b.3.- Una vez que el peticionario remita la documentación faltante conforme lo descrito en el literal b.2 del presente artículo, el técnico designado dispondrá de hasta dos (2) días término para revisar, convalidando la información corregida presentada por el peticionario. En caso de que el incumplimiento persista, el trámite se dejara insubsistente de manera inmediata, debiendo el peticionario presentar nuevamente su solicitud. En caso de que los errores hayan sido subsanados y se cuente con la documentación completa, los días términos descritos en el presente literal serán usado por parte del técnico designado para la elaboración del *“INFORME DE REVISIÓN DE DOCUMENTOS INGRESADOS POR EL PROMOTOR/CONSTRUCTOR PREVIO A LA EMISIÓN DEL REGISTRO DE PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO”*.

b.4.- Una vez recibido el informe, la autoridad competente suscribirá el registro, en el mismo acto administrativo se notificará a las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras (peticionarias) solicitantes con el *“Registro de Proyecto de Vivienda de Interés Público”*.

Artículo 158.- De la actualización de la información. - El promotor/constructor deberá notificar al Ministerio de Infraestructura y Transporte, a través de la herramienta informática que conste en su página web oficial, sobre lo siguiente:

1. Modificaciones o actualizaciones: cuando se justifiquen cambios sustanciales al proyecto original registrado, respecto a cada una de las viviendas, siempre que dicha modificación cuente con el respaldo de un documento oficial, que valide tales modificaciones sustanciales al proyecto original. Se podrá solicitar la actualización de la declaración responsable de los siguientes literales:

1. Información del promotor/constructor.
2. Descripción del proyecto.
3. Información de las soluciones habitacionales

2. El estado del avance de obra de la construcción y venta de las viviendas del proyecto con periodicidad trimestral, de acuerdo con el formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.

3. Modificaciones o actualizaciones cuando se reduzca o incremente el costo de las viviendas registradas en el proyecto, de acuerdo con el formato establecido por el Ministerio de Infraestructura y Transporte, siempre y cuando se mantengan dentro del mismo segmento de vivienda de interés público que fue registrado; y, el requerimiento se efectúe en el ejercicio fiscal que se registró dicho proyecto.

Artículo 159.- De la documentación habilitante para la actualización de la información de proyectos de vivienda de interés público. - Para la actualización de proyectos de vivienda de interés público los promotores/constructores deberán ingresar al sitio web oficial del MIT, en el apartado “Actualización de la información de Proyecto de Vivienda de Interés Público” y cargar la siguiente documentación:

1. Carta de solicitud formal, firmada por el promotor/constructor (titular del registro) o su representante legal, indicando las razones justificadas de la solicitud de actualización y especificando el nombre, código, ubicación del proyecto, lote o solar o clave catastral con su documentación de respaldo de cada una de las viviendas a ser actualizadas.
2. Certificado de registro de promotor/constructor.
3. Registro del proyecto de vivienda de interés público emitido por el ente rector.
4. Declaración responsable (ANEXO PVIP) para el registro de proyectos de vivienda de interés público, con la información actualizada.
5. Licencia de construcción o su equivalente, emitido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos. En el caso que el promotor/constructor no conste como propietario en la Licencia de construcción o su equivalente, adjuntar la escritura o documento oficial que certifique la propiedad del predio.
6. Documento oficial de respaldo que habiliten las modificaciones o actualizaciones.

Artículo 160.- Del control posterior. - La Subsecretaría de Vivienda, a través de la dirección designada para el efecto, realizará un control de todos los trámites ingresados en la plataforma.

Una vez que el trámite haya sido reasignado al técnico responsable, verificará el cumplimiento de los requisitos y documentación presentada. En los términos previstos para el control posterior de este proceso se realizarán conforme a lo establecido en el procedimiento para el registro de proyectos de vivienda de interés público.

TÍTULO VIII

DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I

REGLAS GENERALES

Artículo 161.- Ámbito. - La aplicación del procedimiento administrativo sancionador es para normar el ejercicio de la potestad sancionadora respecto de los incumplimientos que incurrieren los beneficiarios del subsidio y los responsables o promotores de los proyectos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

Artículo 162.- Del procedimiento administrativo sancionador.- El procedimiento administrativo sancionador será impulsado y sustanciado por las Subsecretarías Zonales del Ministerio de Infraestructura y Transporte, para lo cual se seguirán las disposiciones del procedimiento administrativo sancionador determinado en el Código Orgánico Administrativo, en estricto cumplimiento de las garantías del debido proceso.

Artículo 163.- Órgano sancionador. - La potestad sancionadora en el ámbito de su jurisdicción reside en las Subsecretarías Zonales del Ministerio de Infraestructura y Transporte, o en quien haga sus veces, quienes ejercerán dicha función conforme a la normativa vigente.

Artículo 164.- Órgano instructor. - Las Direcciones Distritales, o quien ejerza funciones equivalentes, actuarán como órganos instructores dentro del procedimiento administrativo sancionador. Así mismo, realizarán las actuaciones previas correspondientes conforme a lo previsto en el Capítulo Primero: Actuaciones Previas y en el Capítulo II: Medidas Provisionales de Protección del Título II del Código Orgánico Administrativo.

CAPÍTULO II

DE LOS SUJETOS ACTIVOS DE LA INFRACCIÓN

Artículo 165.- Sujeto activo de la infracción. - Se considerará como sujeto activo del procedimiento administrativo sancionador:

1. La persona beneficiaria de alguno de los subsidios contemplados en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social; y,
2. El responsable o el promotor/ constructor del proyecto.
3. Los profesionales a cargo de los proyectos y los promotores de proyectos de viviendas

Artículo. 166.- Responsabilidad. - Sólo podrán ser sancionadas por los actos u omisiones que se consideren infracciones, las personas naturales o jurídicas que resulten responsables de los mismos.

CAPÍTULO III DE LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES

Artículo. 167.- De las infracciones de las personas beneficiarias. - Las infracciones son los actos u omisiones cometidos por la persona beneficiaria de alguno de los subsidios contemplados en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social:

1. Cuando no cumpla con los requisitos necesarios para devengar el subsidio; o,
2. No se le dé el destino al subsidio para el que fue concedido; o, que
3. No cumpla con sus obligaciones crediticias; o, que s
4. Se determinare que por su condición económica no debía ser beneficiarios del subsidio.

En estos casos el Ministerio de Infraestructura y Transporte o quien haga sus veces se procederá a cobrarle el valor total del subsidio otorgado hasta la fecha, más los respectivos intereses, de existir; y, más la multa que para el efecto determine el ente rector de hábitat y vivienda y los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dentro del ámbito de sus competencias.

Artículo. 168.- De la responsabilidad de profesionales a cargo de los proyectos y los promotores.- Los profesionales que suscriban los planos arquitectónicos y de ingenierías, y los promotores de los proyectos de vivienda de interés social, serán responsables civil y administrativamente por sus diseños aprobados, por su construcción, así como por la calidad de materiales autorizados que sean empleados en el desarrollo del proyecto y la construcción.

En caso de divergencias entre lo aprobado y lo construido, los promotores responsables de los proyectos serán sancionados por el ente rector de hábitat y vivienda o por el gobierno autónomo descentralizado, según corresponda, de conformidad con la normativa vigente, garantizando siempre el debido proceso.

Artículo. 169.- Incumplimiento del proyecto.- Los profesionales responsables de los proyectos y los promotores que no terminen las obras en los plazos y condiciones aprobados serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento del valor del proyecto, sin perjuicio de su obligación de concluir las en el plazo que el ente rector de hábitat y vivienda o el gobierno autónomo descentralizado determine, según corresponda.

De incurrir nuevamente en demora será sancionado con el noventa por ciento del valor del proyecto, en cuyo caso la autoridad utilizará esos recursos para la terminación del proyecto.

Artículo. 170.- Defectos constructivos graves.- En caso de que existan defectos de construcción que no puedan ser subsanados y que afecten la seguridad de la vivienda de interés social, los promotores responsables de los proyectos serán sancionados de conformidad con la ley, sin perjuicio de devolver los valores invertidos por los beneficiarios de la vivienda.

De igual manera, serán sancionados los promotores de la construcción cuando no realicen obras de mitigación que eviten poner en riesgo no solo a los propietarios de los proyectos habitacionales sino también a la población circundante.

Así mismo, serán sancionados los responsables del ente rector de hábitat y vivienda o del gobierno autónomo descentralizado competente, según corresponda, que emitiesen las autorizaciones de manera negligente, si los problemas constructivos podían haber sido detectados en la documentación presentada por los responsables de los proyectos.

En el caso de que se hayan aprobado proyectos de vivienda de interés social que presenten problemas constructivos que podían haber sido detectados en la documentación presentada por los responsables de los proyectos, será responsabilidad del constructor adoptar los correctivos del caso.

CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 171.- Sustanciación del procedimiento: El procedimiento administrativo sancionador se sustanciará conforme lo establece el Capítulo Tercero: Procedimiento del Título I: Procedimiento Sancionador del Libro Tercero: Procedimientos Especiales del Código Orgánico Administrativo.

CAPÍTULO V

DE LA IMPUGNACIÓN

Artículo 172.- De la Impugnación. - Para la impugnación de las resoluciones, se actuará acorde a lo dispuesto en el Título IV: Impugnaciones de Código Orgánico Administrativo y en la Constitución; se actuará según el procedimiento en ellos establecido.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El otorgamiento de subsidios e incentivos de vivienda de interés social se realizará conforme la planificación y disponibilidad presupuestaria.

SEGUNDA. - Por regla general, los programas o proyectos de vivienda implementados y ejecutados por el Ministerio de Infraestructura y Transporte como bonos, subsidios, incentivos o cualquier otra denominación a los aportes estatales no reembolsables para viviendas de interés social, como aquellos que norman copagos por parte de beneficiarios de subsidios o subvenciones estatales, deberán concluir su gestión, liquidación y cierre, conforme la normativa bajo la cual se ejecutaron.

TERCERA. - Para el caso de las personas que hayan iniciado su proceso de postulación como beneficiarios de subsidios o incentivos de vivienda de interés social, previo a la entrada en vigor del presente reglamento, y, que no cuenten con la calificación como beneficiarios, la revisión de requisitos se realizará conforme a lo dispuesto en la normativa vigente a la fecha de conformación de expedientes de postulantes, sin perjuicio que se otorgue el subsidio o incentivo según los parámetros actuales.

Para el caso de las personas que hubieren sido calificadas como beneficiarias del subsidio parcial (subsidio inicial) correspondiente al segundo segmento de vivienda de interés social, previo a la entrada en vigor del presente reglamento, y, que no hubieran recibido el beneficio, el pago se realizará conforme al procedimiento para la entrega del subsidio parcial del Estado establecido en el reglamento que se encontraba vigente a la fecha de la calificación.

A partir de la notificación con la certificación de reserva de recursos, el beneficiario adquiere el derecho a recibir el subsidio parcial.

CUARTA. - El Ministerio de Infraestructura y Transporte mantendrá un registro de los subsidios e incentivos entregados a las personas beneficiarias integrantes de los distintos sectores sociales y vulnerables. Se podrá otorgar información a las entidades de control que lo requieran.

QUINTA. - Si se detectare alguna inconsistencia susceptible de convalidación en la información generada, las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales solicitarán al beneficiario subsanar las observaciones en un término máximo de diez (10) días, contados a partir de la notificación al correo electrónico registrado o por algún otro medio aplicable para el efecto. De no subsanarse, la Dirección Distrital o Subsecretaría Zonal podrá archivar la solicitud.

SEXTA. - Se faculta a las empresas públicas con las que el Ministerio de Infraestructura y Transporte mantengan contratos o convenios, a realizar el proceso de transferencia de dominio o adjudicación de los inmuebles a favor de cada uno de los beneficiarios que hayan sido calificados.

Las empresas públicas que realicen los procesos de transferencia de dominio o adjudicación a favor de los beneficiarios deberán remitir mensualmente a la Subsecretaría de Vivienda, el listado y detalle de transferencias de dominio efectuadas o adjudicaciones realizadas.

SÉPTIMA. - Las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales serán responsables, en el ámbito del ejercicio de sus atribuciones y competencias, de las acciones, omisiones o incumplimientos verificados por la Subsecretaría de Vivienda.

OCTAVA. - En la parte del presente reglamento que se exprese: “Certificado emitido por la autoridad competente en la que se señale que el inmueble es de propiedad del beneficiario o se encuentre en posesión”, se entenderá como tal los siguientes documentos:

Certificado de Propiedad, Gravamen, Historia de Dominio (Registro de la Propiedad) Resolución de Adjudicación (Subsecretaría de Tierras, IERAC, INDA, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Junta Nacional de

Vivienda, MIT, MAG, GAD parroquial, municipal, provincial, Función Judicial (procesos judiciales), escrituras de derechos posesorios o similares, certificado de posesión emitido por el GAD municipal; así también, se podrá considerar como documento habilitante, la presentación de la certificación de posesión emitida por el dirigente de la comunidad, cuando el terreno sea comunitario y/o asociativo.

NOVENA. - No se podrá calificar como beneficiarios de subsidios e incentivos a las familias o tipos de familia que se encuentren habitando u ocupando zonas de riesgo no mitigable, áreas protegidas o ejerzan una forma de ocupación sin ánimo de señor y dueño o distinta a las reconocidas por la normativa vigente, estas familias podrán ser atendidas una vez que los Gobiernos Autónomos Descentralizados conforme sus competencias regulen su situación legal sobre la titularidad de los bienes inmuebles que a su vez sean reubicados conforme sea el caso.

DÉCIMA. - Para los proyectos y programas de vivienda de interés social, se deberá considerar que, los subsidios e incentivos previstos para los mismos, no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado en la adquisición local de bienes o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de vivienda de interés social.

DÉCIMA PRIMERA. - En cualquier caso, para la aplicación del presente reglamento, cuando los documentos previstos en este instrumento se encuentren disponibles en bases de datos públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el ente rector de simplificación de trámites, establecerán los mecanismos necesarios para garantizar que al postulante no se le requiera la presentación de dichos documentos.

DÉCIMA SEGUNDA. - A través de las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales se digitalizará la totalidad de los expedientes de postulación y calificación de los beneficiarios, de manera que estén almacenados en un servidor alojado en un centro de datos, que permita el acceso a los archivos desde cualquier dispositivo, por parte de los servidores públicos autorizados para el efecto.

DÉCIMA TERCERA. - El Ministerio de Infraestructura y Transporte coordinará, en los casos que sea necesario, con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, para la implementación de planes, programas y proyectos de vivienda de interés social.

DÉCIMA CUARTA. - Todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras que apliquen o desarrollen actividades de construcción relacionadas a los subsidios o incentivos de vivienda de interés social deberán cumplir con las disposiciones y principios establecidos en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público, las políticas de hábitat y vivienda, el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda.

DÉCIMA QUINTA. - La Dirección de Tecnologías de la Información del MIT o quien haga sus veces, publicará el documento en el SIIDUVI o la plataforma informática que se defina para el efecto, sobre el cual el promotor/ constructor deberá realizar la actualización del avance de obra de la construcción y venta de las viviendas del proyecto.

DÉCIMA SEXTA. - En caso de emergencia, desastre de origen natural, caso fortuito o fuerza mayor, el Ministerio de Infraestructura y Transporte actuará conforme las disposiciones emitidas por el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional, provincial y cantonal o quien haga sus veces, como la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo y su Reglamento.

DÉCIMA SÉPTIMA. - Para verificar y validar la ejecución del incentivo de obras de agua y saneamiento, implementados desde la expedición del Acuerdo Ministerial Nro. 016-19 de 15 de mayo de 2019, hasta la expedición del presente Reglamento, con base en el documento emitido por la Unidad de Gestión Social o quien haga sus veces, en el que se certifique la calificación como beneficiarios, la Subsecretaría de Vivienda o quien haga sus veces hará el control posterior de obra, sobre la información proporcionada por la Empresa Pública, a través, de los diferentes sistemas de reporte de gestión y/o la documentación que reposa en el MIT, procesará la siguiente información:

1. Información de pagos efectivos realizados por la Empresa Pública para los incentivos de agua y saneamiento, por contrato y por fuente de financiamiento, con el cual se determinará el valor total de los incentivos construidos.
2. Información que determine que los contratos bajo los cuales se construyeron los incentivos han sido liquidados y que no tengan valores pendientes por pagar.

3. Actas de uso y ocupación de las viviendas en las cuales se verificará la entrega de los incentivos de agua y saneamiento a los beneficiarios.

La Dirección Distrital o quien haga de sus veces de la jurisdicción en donde se encuentran los incentivos de agua y saneamiento otorgados validará la pertinencia de los mismos y procederá al registro en las herramientas desarrolladas para el efecto.

La Subsecretaría de Vivienda o quien haga sus veces ejercerá el control posterior al otorgamiento de dichos incentivos de manera aleatoria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - La Subsecretaría de Vivienda, en el término máximo de sesenta (60) días contados a partir de la suscripción del presente Reglamento, establecerá el formato de formularios, declaración responsable y demás anexos necesarios para el efectivo cumplimiento de este reglamento que deberán ser utilizados de manera obligatoria, así como también desarrollará el reglamento que contemple el procedimiento para la entrega de subsidios e incentivos.

SEGUNDA. - La Dirección de Tecnologías de la Información o quien haga sus veces del MIT, en un tiempo máximo de seis meses implementará un sistema que contenga la información de los subsidios y/o incentivos de vivienda de interés social y públicos, en coordinación con la Subsecretaría de Vivienda.

TERCERA. - La implementación de la automatización para el ingreso de documentación de los proyectos de Vivienda de Interés Social se la realizará de manera conjunta entre la Subsecretaría de Vivienda y la Dirección de Tecnologías de la Información del MIT o quien haga sus veces en un plazo máximo de seis meses.

CUARTA. - Todas las personas que a la fecha de la vigencia de las reformas expedidas a través del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0012-A, contaban con el contrato de reserva inmobiliaria suscrito para la adquisición de la vivienda de interés social dentro de los rangos del subsidio parcial/inicial del segundo segmento, es decir, de 14 SBU y 15 SBU, mantendrán su proceso de calificación de acuerdo al Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para Vivienda, expedido mediante el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2023-0023 A del 29 de agosto de 2024. Lo mismo sucederá con las personas calificadas a través del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A del 28 de febrero de 2025.

QUINTA. - Para aquellos casos, que antes de la vigencia del presente reglamento, los beneficiarios celebraron la escritura pública de compraventa y/o constitución de hipoteca, sin haber sido notificados de manera preliminar con la certificación de reserva de recursos por parte de la Fiduciaria, las Direcciones Distritales o Subsecretarías Zonales procederán a validar el acto notarial efectuado por el beneficiario y continuarán con el procedimiento administrativo que corresponda.

En el caso de que la certificación de reserva de recursos no esté vigente a la fecha de expedición de este acuerdo y se hubiera celebrado la respectiva escritura, se procederá con el respectivo trámite de desembolso, sin que resulte relevante que la escritura haya sido celebrada con anterioridad a la notificación de la certificación de reserva de recursos.

SEXTA. - La Subsecretaría de Vivienda a través de las unidades pertinentes en un plazo de 30 (treinta) días generará el proceso específico para la entrega del subsidio parcial del Estado en terreno propio del beneficiario, y establecerá el formato de formularios, declaración responsable y demás anexos necesarios para el efectivo cumplimiento de dicho procedimiento.

SÉPTIMA. - La Subsecretaría de Vivienda a través de la Dirección designada para el efecto, coordinará e impulsará con el sector público y privado programas de educación financiera para el acceso a los programas de vivienda de interés social e interés público que tendrá como objetivo incentivar el ahorro familiar para la adquisición de vivienda de interés social, difundir información sobre los diferentes instrumentos normativos aplicables para el acceso de los subsidios e incentivos, como la socialización de los procedimientos y requisitos, dicho programa podrá hacerse a través de campañas de difusión mediante las plataformas digitales y los demás que se consideren pertinentes.

OCTAVA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados a nivel nacional en aplicación a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, deberán ajustar sus ordenanzas, una vez que esta Cartera de Estado suscriba y emita el Reglamento de Mínimos Habitacionales y Urbanísticos de Vivienda de Interés Social.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0017-A, suscrito el 23 de septiembre de 2024 y publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 664 de 15 de octubre de 2024; y, el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0001-A, suscrito el 28 de febrero de 2025 y publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 5 del 24 de marzo del 2025.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - Encárguese a la ejecución del presente Reglamento al Viceministerio de Desarrollo Urbano Sostenible y Vivienda, Subsecretaría de Vivienda, Gerencia del Proyecto Emblemático Creamos Vivienda, Subsecretarías Zonales y Direcciones Distritales.

SEGUNDA. - Encárguese de la socialización y difusión del presente instrumento a la Dirección de Comunicación Social; y, del trámite de la publicación en el Registro Oficial del presente acuerdo encárguese a la Dirección Administrativa.

TERCERA. - El presente reglamento entrará en vigor a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito, D.M., a los 23 día(s) del mes de Octubre de dos mil veinticinco.

Documento firmado electrónicamente

SR. ING. ROBERTO XAVIER LUQUE NUQUES
MINISTRO DE INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE