

ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0012-A

**SR. ARQ. HUMBERTO APARICIO PLAZA ARGUELLO
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

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 artículo 39 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“El Estado garantizará los derechos de las jóvenes y los jóvenes, y promoverá su efectivo ejercicio a través de políticas y programas, instituciones y recursos que aseguren y mantengan de modo permanente su participación e inclusión en todos los ámbitos, en particular en los espacios del poder público. El Estado reconocerá a las jóvenes y los jóvenes como actores estratégicos del desarrollo del país, y les garantizará la educación, salud, vivienda, recreación, deporte, tiempo libre, libertad de expresión y asociación. El Estado fomentará su incorporación al trabajo en condiciones justas y dignas, con énfasis en la capacitación, la garantía de acceso al primer empleo y la promoción de sus habilidades de emprendimiento”.*

Que, el artículo 47 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a: *“(...) 6. Una vivienda adecuada, con facilidades de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana. Las personas con discapacidad que no puedan ser atendidas por sus familiares durante el día, o que no tengan donde residir de forma permanente, dispondrán de centros de acogida para su albergue”.*

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 social 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 como una de las atribuciones de 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 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y*



la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador 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 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 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 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 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, 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 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, 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 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, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 3, de 10 de agosto de 1992 publicado en el Registro Oficial No. 1 del 11 de agosto de 1992, se creó el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que tiene por objeto definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, gestión y uso del suelo y emitir las metodologías para formular y valorar el catastro nacional georreferenciado, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 405 de 21 de abril de 2022 publicado en el Tercer Registro Oficial Suplemento No. 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, el artículo 5 del Decreto Ejecutivo Nro. 405 de 21 de abril de 2022, establece que son atribuciones del ente rector de hábitat y vivienda:

- “1. Regular la calificación de personas beneficiarias de vivienda de interés social; así como, sus derechos y obligaciones.
2. Regular la aplicación de los subsidios e incentivos establecidos en el presente reglamento.(...)
5. Registrar los proyectos de vivienda de interés social y de interés público, según corresponda, de conformidad con la normativa que emita para el efecto.”

Que, el artículo 81 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, respecto de los actos normativos dispone: “**FORMACIÓN.-** Los actos normativos serán expedidos por el respectivo órgano competente. La iniciativa para su expedición deberá ir acompañada de los estudios e informes necesarios que justifique su legitimidad y oportunidad. (...)

En la expedición de actos normativos será necesario expresar la norma legal (sic) en que se basa. No será indispensable exponer consideraciones de hecho que justifiquen su expedición.”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo Nro. 018 de 23 de noviembre de 2023, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador designó al Arquitecto Humberto Aparicio Plaza Arguello, como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda;



Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A de 29 de agosto de 2023, expidió el “**REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA**”, el cual tiene por objeto regular los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con estos tipos de vivienda;

Que, la Subsecretaría de Vivienda aprobó el Informe Técnico Nro. MIDUVI-SV-2024-0029-INF, “**INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA DE PERTINENCIA PARA LA REFORMA DEL REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA, EXPEDIDO A TRAVÉS DE ACUERDO MINISTERIAL NRO. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, DE FECHA 29 DE AGOSTO DE 2023**”, de 28 de junio de 2024, en el cual concluyó:

“4.- CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN.- Conforme lo dicho, se considera necesario modificar parcialmente el **REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA** expedido a través del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A, publicado el 29 de agosto de 2023, de acuerdo al análisis contenido en el presente informe, pues el mismo (sic) permitirá un fortalecimiento en la entrega del subsidio parcial del segundo segmento de vivienda de interés social, como considerar dentro de la priorización a la juventud ecuatoriana. A su vez, se recomienda enviar la propuesta de reforma normativa a la Coordinación General Jurídica, para que se continúe con el trámite correspondiente hasta su suscripción y publicación”; y,

Que, la Coordinación General Jurídica emitió el Informe Jurídico Nro. MIDUVI-CGJ-DAJ-2024-051-I de 01 de julio de 2024, mediante el cual, emitió la viabilidad jurídica para la suscripción del presente instrumento.

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 del artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva:

ACUERDA:

REFORMAR EL REGLAMENTO QUE REGULA EL ACCESO A LOS SUBSIDIOS E INCENTIVOS PARA VIVIENDA, EXPEDIDO MEDIANTE ACUERDO MINISTERIAL Nro. MIDUVI-MIDUVI-2023-0023-A DEL 29 DE AGOSTO DE 2023.

Artículo 1.- Sustitúyase el numeral 3 del artículo 5, por el siguiente texto:

“3. 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”.

Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 34, por el siguiente texto:

“Artículo 34.- Del subsidio y la tasa de interés preferencial. - Para el segundo segmento de vivienda de interés social, las personas interesadas podrán postular a los siguientes beneficios:

1. Subsidio parcial del Estado para Vivienda de Interés Social:

- *Se podrá otorgar un subsidio de 11 SBU, siempre que el costo total de la vivienda no supere los 60 SBU.*
- *Se podrá otorgar un subsidio de 8.7 SBU, siempre que el costo total de la vivienda este dentro de los 60,01 SBU hasta 86,93 SBU.*
- *Se podrá otorgar un subsidio de 2 SBU, siempre que el costo total de la vivienda este dentro de los 86,94 SBU hasta 102 SBU.*

Para postular al subsidio parcial del Estado la persona deberá cumplir con lo establecido en el presente reglamento.

2. Crédito hipotecario con tasa de interés preferencial: Los postulantes del segundo segmento 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 con 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 en que participan dentro del programa de tasa preferencial para vivienda de interés social.

Si el núcleo familiar 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”.

Artículo 3.- Inclúyase a continuación del artículo 34, el siguiente artículo:

“Artículo 34.1. - Criterios de priorización para incremento del subsidio inicial: El ente rector de hábitat y vivienda utilizará como criterios para el incremento de subsidio inicial a la familia o tipo de familia de la que forme parte el postulante, de acuerdo a los siguientes criterios.

1. Adulto mayor.
2. Familias monoparentales (padres o madres solos) que tengan bajo su protección y cuidado niñas, niños y adolescentes.
3. Mujeres embarazadas.
4. Familia o tipo de familia que tengan una o más personas con discapacidad, en casos excepcionales a personas con discapacidad que se encuentre solas, siempre y cuando pueda ver por sí mismas.
5. Familia o tipo de familia que tengan bajo su protección y cuidado a una o más personas con enfermedades catastróficas raras, huérfanas o enfermas de alta complejidad, en casos excepcionales a personas con enfermedades catastróficas raras, huérfanas o enfermas de alta complejidad siempre y cuando pueda ver por sí mismas.
6. Familias o tipos de familia expuestos a situaciones de violencia sexual o doméstica que consten en el Registro Único de Violencia (RUV), generado por el Ministerio de la Mujer y Derechos Humanos, o quien haga sus veces.
7. Familias, tipos de familia, o personas pertenecientes a pueblos o nacionalidades indígenas.
8. Jóvenes 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 aplicado, pudiendo alcanzar un máximo de 15 SBU, dentro del valor de la vivienda de interés social priorizado para el segundo segmento”.

Artículo 4.- Sustitúyase el texto de los numerales 1,2 y 3 del artículo 35, por el siguiente texto:

“El subsidio parcial puede aplicarse en la adquisición de vivienda nueva o usada en proyectos de interés social construidos en terrenos de propiedad del Estado o del promotor/constructor; y, en la adquisición de viviendas nuevas de interés social construidas en terreno de propiedad exclusiva del beneficiario. El valor de las viviendas será de hasta 102 SBU”.

Artículo 5.- Elimínese el numeral 4, del artículo 37; y, reenumérese el numeral 5, por numeral 4.

Artículo 6.- Incorpórese a continuación del artículo 37, el siguiente artículo:

“Artículo 37.1.- Los beneficiarios del segundo segmento que deseen acceder a un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial se sujetaran al análisis que realice la institución financiera otorgante del crédito”.

Artículo 7.- Incorpórese en el artículo 129, como inciso final, el siguiente texto:

“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, implementarán un 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”.



Artículo 8.- Incorpórese en el artículo 132, el siguiente numeral:

“3. Modificaciones o actualizaciones cuando se reduzcan o incremente el costo de las viviendas registradas en el proyecto, de acuerdo con el formato establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, siempre y cuando se mantengan dentro del mismo segmento de vivienda de interés social; y, en el ejercicio fiscal que se registró dicho proyecto”.

Artículo 9.- Incorpórese en el artículo 139, el siguiente numeral:

“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 ente rector de hábitat y vivienda, siempre y cuando se mantengan dentro del mismo segmento de vivienda de interés público; y, el requerimiento se efectúe en el ejercicio fiscal que se registró dicho proyecto.”

Artículo 10.- Reemplácese el numeral 3 del artículo 41, por el siguiente texto:

“3. La entidad fiduciaria expedirá la certificación de reserva de recursos, y notificará su contenido al ente rector de hábitat y vivienda, al beneficiario y al promotor/constructor. A partir de esta notificación, el beneficiario adquiere el derecho a recibir el subsidio parcial”.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Encárguese de la ejecución del presente Acuerdo Ministerial a la Subsecretaría de Vivienda y la Gerencia del Proyecto Emblemático Creamos Vivienda.

SEGUNDA.- Encárguese de la socialización y difusión del presente instrumento, a la Subsecretaría de Vivienda.

TERCERA.- La Dirección Administrativa, realizará el trámite pertinente, para la publicación del presente acuerdo en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN FINAL

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

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE. -

Dado en Quito, D.M. , a los 02 día(s) del mes de Julio de dos mil veinticuatro.

Documento firmado electrónicamente

**SR. ARQ. HUMBERTO APARICIO PLAZA ARGUELLO
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**