

PLAN NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA 2021 – 2025
(PLAN SECTORIAL)



Sector de Hábitat y Vivienda

TABLA DE CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	2
2.	MARCO NORMATIVO	3
3.	MARCO CONCEPTUAL.....	20
4.	PERIODICIDAD Y ALCANCE.....	23
5.	DIAGNOSTICO DEL SECTOR.....	23
5.1.	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA.....	25
	Viviendas con acceso a servicios básicos	32
	Vivienda con equipamiento público.....	35
	Acceso inadecuado de hogares a vivienda digna	38
	Hogares que habitan en viviendas inadecuadas	40
	Cálculo de las necesidades de vivienda de interés social para el periodo 2023 – 2025 por áreas geográficas.....	41
	Irregularidad en la tenencia de la Tierra.....	42
	Trastornos socio – espaciales por la explosión urbana.....	43
6.	PROPUESTA	49
6.1.	Plan Nacional de Desarrollo	49
6.2.	Alineación Política Urbana Nacional	50
6.3.	Indicadores y Metas por Eje	57
6.4.	Eje 1: Creamos Vivienda	59
6.5.	Eje 2: Creamos calidad de vida	62
6.6.	Eje 3: Creamos Patrimonio	66
6.7.	Eje 4: Creamos Hábitat.....	67
6.8.	Fortalecer capacidades institucionales	72
7.	MODELO DE GESTIÓN	72
7.1.	Modelo de Gestión: Eje Creamos Vivienda – Objetivo Sectorial 1	72
7.2.	Modelo de Gestión: Eje Creamos Calidad de Vida- Objetivo Sectorial 2.....	79
7.3.	Modelo de Gestión: Eje Creamos Patrimonio – Objetivo Sectorial 3	81
7.4.	Modelo de gestión: Eje Creamos Hábitat – Objetivo Sectorial 4.....	83
8.	PLANIFICACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	86
9.	REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	86
10.	ANEXOS.....	87

1. INTRODUCCIÓN

En Ecuador existe un sólido marco normativo para el desarrollo urbano sostenible. La Constitución de la República reconoce el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna y al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos. En este marco, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) como ente rector de las políticas de hábitat y vivienda ha impulsado la formulación de la Política Urbana Nacional (PUN) y, en base a esta, el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda como instrumento orientador e integrador de acciones que aporten a la garantía de derechos a través de intervenciones integrales.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, como ente rector, trabaja incansablemente para garantizar el derecho a un hábitat seguro y saludable, el derecho a la vivienda adecuada y el derecho a la ciudad a través de acciones integrales, coordinadas y participativas, basadas en el principio de equidad, sostenibilidad, transparencia y participación, que contribuyan a la construcción de ciudades y comunidades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.

En virtud de lo expuesto, y con el objetivo de reafirmar los compromisos de los países miembros de las Naciones Unidas hacia el desarrollo urbano sostenible durante los próximos 20 años, en 2016, se realizó en Quito la Tercera Conferencia de Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible, Hábitat III. En este marco, se aprobó la Nueva Agenda Urbana (NAU), la misma que orienta la implementación de acciones a través de políticas públicas, programas y proyectos hacia el desarrollo urbano sostenible. La NAU busca contribuir a la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en especial el Objetivo 11, cuya finalidad es lograr ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Para esto, la NAU plantea como compromisos: (1) Poner fin a la pobreza, lograr la igualdad de derechos y oportunidades e integración en el espacio urbano; (2) Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente, promoviendo el uso de la energía no contaminante y el uso sostenible de la tierra y (3) Adoptar enfoques de desarrollo urbano y territorial sostenibles (ONU, 2016).

En octubre de 2022, la máxima autoridad del MIDUVI presenta la Política Urbana Nacional en el Foro Urbano Nacional 2022 cuya formulación se realizó en 4 mesas temáticas (gobernanza, vivienda adecuada, uso y gestión de suelo, hábitat seguro y espacio público) y cuyo objetivo es “Garantizar el derecho a un hábitat seguro y saludable, el derecho a la vivienda adecuada y el derecho a la ciudad a través de acciones integrales, coordinadas y participativas, basadas en los principios de equidad, sostenibilidad, transparencia y participación, que contribuyan a la construcción de ciudades y comunidades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”, adicionalmente define 6 líneas de acción:

- Alternativas de acceso a la vivienda
- Gestión de suelo para el hábitat y vivienda
- Producción social del hábitat
- Fomento al Desarrollo Urbano Sostenible
- Asistencia técnica a gobiernos y actores locales
- Fortalecimiento de sistemas de información

De esta manera, la nueva visión para el sector de hábitat y vivienda tiene un nuevo enfoque delimitado por la Política Urbana Nacional para la formulación de planes, programas y proyectos.

El Plan Nacional de Hábitat y Vivienda 2021 – 2025 fue construido a través de análisis de las problemáticas de hábitat y vivienda en el Ecuador, desde la perspectiva de diversos actores públicos, privados, académicos, organizaciones no gubernamentales, cooperación internacional, sociedad civil y ciudadanía en general; incluye la definición de principios orientadores, la construcción de estrategias, líneas de acción e instrumentos de política que buscan aportar a garantizar el derecho a un hábitat seguro y saludable, el derecho a la vivienda adecuada y el derecho a la ciudad a toda la población.

El Plan Nacional de Hábitat y Vivienda 2021 – 2025, es un instrumento de planificación que se realizó en aplicación de los lineamientos emitidos por la Secretaría Nacional de Planificación, a través de la “Guía Metodológica para la Formulación de Planes Sectoriales”, publicada en el Registro Oficial suplemento Nro. 28, de jueves 24 de marzo de 2022, en articulación con el Plan Nacional de Desarrollo denominado “Plan de Creación de Oportunidades 2021 – 2025”, y con la participación activa de las entidades que conforman el sector.

2. MARCO NORMATIVO

Constitución de la República del Ecuador del 2008.

(Publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 449 de 20 de octubre de 2008).

Art. 23.- *Las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales.*

Art. 30.- *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.*

Art. 31.- *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. El ejercicio*

del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Art. 47.- *El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social.*

Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a:

Numeral 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.

Art. 66.- *Se reconoce y garantizará a las personas:*

Numeral 2.- 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.

Numeral 26.- El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas

Art. 226.- *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.*

Art. 227.- *prevé: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.*

Art. 260.- *dispone que: “el ejercicio de las competencias exclusivas no excluya el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno”.*

Art. 261.- *El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre (...). Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda.*

Art. 321.- *El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.*

Art. 375.- *El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:*

1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte público, equipamiento y gestión del suelo urbano.*
2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.*
3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.*
4. *Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.*
5. *Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar (...).*

Art. 415.- *El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes (...).*

Ley Orgánica Economía Popular y Solidaria

(Publicada en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 444 de 10 de mayo 2011, reformada el 25 de marzo de 2022).

Art. 26.- Cooperativas de vivienda. - *Las cooperativas de vivienda tendrán por objeto la adquisición de bienes inmuebles para la construcción o remodelación de viviendas u oficinas o la ejecución de obras de urbanización y más actividades vinculadas con estas en beneficio de sus socios (...).*

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS.

(Publicada en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 790 de 05 de julio de 2016, reformada el 25 de noviembre de 2022).

Art. 90.- Rectoría. *La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.*

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Art. 91.- *Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo. A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones:*

- 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.*
- 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.*
- 3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.*
- 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional.*
- 5. Coordinar la gestión y uso del suelo entre cantones contiguos, y articular las dimensiones urbana y rural de su circunscripción territorial.*
- 6. Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable.*
- 7. Garantizar la participación en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la ley.*
- 8. Poner a disposición del público en general, a través de su página electrónica y otros mecanismos de difusión que consideren pertinentes, la información actualizada sobre el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la normativa urbanística vigente en el cantón o distrito metropolitano.*
- 9. Contar con sistemas que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias.*

10. *Imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y sus ordenanzas por parte de personas naturales y jurídicas públicas y privadas.*

Art. 92.- Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. *El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.*

Para el efecto tendrá las siguientes atribuciones:

1. *Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo, sobre los siguientes temas:*
 - a) *Parámetros para la clasificación de suelo y usos, edificabilidades y ocupación del suelo, que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a una vivienda adecuada y digna, hábitat seguro y saludable, a la ciudad, dotación de servicios básicos de calidad y la soberanía alimentaria.*
 - b) *Contenidos mínimos y procedimiento básico de aprobación del plan de uso y gestión de suelo y sus planes complementarios de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y garantizando los derechos de participación ciudadana.*
 - c) *Parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanísticos que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a la vida; ja la integridad física; a una vivienda adecuada y digna; a la accesibilidad de personas con discapacidad y a los adultos mayores; a un hábitat seguro y saludable; y, a la protección del patrimonio cultural y el paisaje (...).*
 - d) *Parámetros para la aplicación de los instrumentos de gestión urbanística que garanticen los derechos a la igualdad, la propiedad en todas sus formas y la seguridad jurídica de la ciudadanía.*
 - e) *Parámetros para la participación de la población en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general que garanticen los derechos a la igualdad, la propiedad en todas sus formas y la seguridad jurídica de la ciudadanía.*
 - f) *Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos, contemplados en esta Ley que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica.*
2. *Emitir la normativa necesaria para su funcionamiento.*
3. *Asesorar, a través de su Secretaría Técnica, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos sobre la aplicación de esta Ley y la normativa técnica que expida.*

Art. 93.- Conformación del Consejo Técnico. *El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo estará conformado por los siguientes miembros con voz y voto:*

1. *La máxima autoridad del órgano rector de hábitat y vivienda, o su delegado, quien la presidirá.*
2. *La máxima autoridad del órgano rector de la planificación nacional o su delegado permanente.*
3. *Un representante de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos o su delegado.*

La Secretaría Técnica del Consejo Técnico será ejercida por el ministerio rector de hábitat y vivienda.

Para el desarrollo de sus sesiones, el Consejo Técnico podrá autorizar la participación de entidades públicas y privadas con voz informativa, pero sin voto.

Art. 100.- Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.

(...) El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros (...).

Disposiciones Generales, Segunda. - Instrumentos aplicables a otros niveles de gobierno. - Los otros niveles de gobierno, en el marco de sus competencias, podrán emplear los siguientes instrumentos de gestión del suelo:

(...) 4. Banco de suelos. El Estado central, a través del ente rector del hábitat y vivienda, podrá generar bancos de suelo para proyectos de vivienda de interés social.

Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales – LOTRTA.

(Publicada en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 711 de 14 de marzo de 2016, reformada 25 de marzo de 2022).

Art. 54.- *establece: “La Regularización de la posesión sea agraria o de vivienda es el conjunto de acciones determinadas en esta Ley, para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural estatal. La regularización agraria es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional y la regularización de vivienda es competencia exclusiva del ente rector de hábitat y vivienda. La regularización de predios rurales que actualmente están ocupados o destinados para vivienda de campesinas y campesinos que se encuentran en posesión de tierras estatales, es competencia de la autoridad rectora del*

desarrollo urbano y vivienda, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados.”

Art. 58.- Vivienda rural. *La regularización de predios rurales que actualmente están ocupados o destinados para vivienda de campesinas y campesinos que se encuentran en posesión de tierras estatales, es competencia de la autoridad rectora del desarrollo urbano y vivienda, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados.*

Disposición General Octava. - *La autoridad que ejerza la rectoría en materia de urbanismo y vivienda, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipal, metropolitano y provincial, adjudicará tierra rural para vivienda rural de interés social en favor de campesinos poseesionarios, de conformidad con la competencia de regularización de las tierras estatales establecida en esta Ley (...).*

Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

(Publicada en el Registro Oficial No. 29, Segundo Suplemento, de 25 de marzo de 2022).

Art. 8.- *El Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social, consistirá en un instrumento de planificación sectorial desarrollado por el ente rector en hábitat y vivienda, el cuál contendrá un diagnóstico de la situación actual de la vivienda en todos sus segmentos, un cálculo de las necesidades de vivienda de interés social para el período, por áreas geográficas; así como, las metas de producción de vivienda de interés social y los incentivos y programas de subsidios.*

Art. 11.- *El ente 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.*

Art. 12.- Funciones. - *Para los efectos de esta Ley, serán funciones del ente rector de hábitat y vivienda:*

a. Elaborar el Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social

(...) d. Velar por el correcto y eficiente uso de suelo destinado a vivienda de interés social, priorizando los programas de construcción, mejoramiento y recuperación de vivienda en áreas urbanas, rurales y comunitarias, de acuerdo con sus competencias.

e. Informar anualmente a la Asamblea Nacional el cumplimiento del Plan de Hábitat y Vivienda de Interés Social.

(...)

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

(Publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 303, de 19 de octubre de 2010, reformado 04 de enero de 2023).

Art. 139.- Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios. - *La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.

Nota: Inciso primero reformado por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de enero del 2014.

Art. 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - *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.*

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Art. 192.- Monto total a transferir. - Los gobiernos autónomos descentralizados participarán del veintiuno por ciento (21%) de ingresos permanentes y del diez por ciento (10%) de los no permanentes del presupuesto general del Estado.

*En virtud de las competencias constitucionales, el monto total a transferir se distribuirá entre los gobiernos autónomos descentralizados en la siguiente proporción: veintisiete por ciento (27%) para los consejos provinciales; sesenta y siete por ciento (67%) para los municipios y distritos metropolitanos; y, seis por ciento (6%) para las juntas parroquiales.
(...).*

Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas – COPLAFYP.

(Publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 306 de 22 de octubre de 2010, reformado el 23 de noviembre de 2022).

Art. 11.- Del ejercicio desconcentrado de la planificación nacional. - La función ejecutiva formulará y ejecutará la planificación nacional y sectorial con enfoque territorial y de manera desconcentrada. Para el efecto, establecerá los instrumentos pertinentes que propicien la planificación territorializada del gasto público y conformarán espacios de coordinación de la función ejecutiva en los niveles regional, provincial, municipal y distrital.

Se propiciará, además, la relación de la función ejecutiva desconcentrada con los gobiernos autónomos descentralizados, la sociedad civil y la ciudadanía, en el marco de las instancias de participación de cada nivel de gobierno de conformidad con la Ley.

Código Orgánico Administrativo – COA.

(Publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 31 de 07 de julio de 2017, reformado el 07 de febrero de 2023).

Art. 28.- Principio de colaboración. Las administraciones trabajarán de manera coordinada, complementaria y prestándose auxilio mutuo. Acordarán mecanismos de coordinación para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.

La asistencia requerida solo podrá negarse cuando la administración pública de la que se solicita no esté expresamente facultada para prestarla, no disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causaría un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias funciones.

Las administraciones podrán colaborar para aquellas ejecuciones de sus actos que deban realizarse fuera de sus respectivos ámbitos territoriales de competencia.

En las relaciones entre las distintas administraciones públicas, el contenido del deber de colaboración se desarrolla a través de los instrumentos y procedimientos, que, de manera común y voluntaria, establezcan entre ellas.

Reglamento a Ley Orgánica Economía Popular y Solidaria

(Publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 648 de 27 de febrero de 2012, reformado el 04 de agosto de 2020).

Art. 80.- Aportaciones para terreno, obras y construcción. - *Las cooperativas de vivienda no podrán admitir un número de socios mayor al de la capacidad del terreno, viviendas u oficinas previstas.*

Tampoco podrán constituirse sin el aporte de un inmueble, debidamente catastrado en la municipalidad respectiva.

Nota: Inciso segundo agregado por Decreto Ejecutivo No. 1278, publicado en Registro Oficial Suplemento 805 de 8 de octubre del 2012.

Artículo innumerado. - *La regulación de las cooperativas de vivienda la ejercerá el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.*

Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo - LOOTUGS.

(Publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 460 de 03 abril de 2019, reformado el 21 de junio de 2021).

Art. 5.- Rectoría del hábitat. - *El Gobierno Central a través del ente rector de hábitat y vivienda ejercerá la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, que comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.*

Art. 6.- De la articulación de los instrumentos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados con la planificación nacional.- *Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional*

de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno.

Art. 11.1.- Ente rector de hábitat y vivienda. - *El ente rector de hábitat y vivienda, tanto desde el nivel central, como desde sus órganos desconcentrados, será competente para regularizar predios rurales estatales que actualmente están ocupados o destinados para vivienda y que se encuentren en posesión de campesinas y campesinos, de conformidad con lo establecido en este reglamento.*

Art. 14.- Adjudicación de predios rurales ocupados o destinados para vivienda. - *El ente rector de hábitat y vivienda receptará las solicitudes de poseedores de tierras rurales destinadas u ocupadas para vivienda a favor de campesinos y campesinas que se encuentren en posesión de tierras rurales estatales, para su regularización. Para el efecto, verificará el cumplimiento de los requisitos y procedimientos pertinentes, que se encuentran establecidos en la Ley, este reglamento y demás normativa vigente*

Los predios rurales ocupados o destinados para vivienda deberán cumplir los siguientes parámetros:

- a) Tener una dimensión de hasta dos mil metros cuadrados;*
- b) Contar con una vivienda habitada en el área; y,*
- c) Cumplir con una dimensión del predio rural mínimo de conformidad con las regulaciones establecidas por el gobierno autónomo descentralizado competente, las cuales deberán ser establecidas en cumplimiento de los parámetros emitidos por la autoridad agraria nacional.*

Los predios menores o iguales a dos mil metros cuadrados de área en los que no se justifique la ocupación o destino para vivienda, no serán susceptibles de regulación ni adjudicación por parte del ente rector de hábitat y vivienda, debiendo ser remitidos a la autoridad agraria nacional para su adjudicación previo cumplimiento de los requisitos normativos correspondientes.

Art. 48.- Del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado. - *Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifinalitario que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en él habitan, misma que es alimentada la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente*

territorial de los Sistemas de Información Local de los GAD Municipales y Metropolitanos.

Decreto Ejecutivo No. 3.

(publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 1 de 11 de agosto de 1992).

Art. 1.- creación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI.

Decreto Ejecutivo Nro. 1218.

(publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 317 de 16 de noviembre de 1993).

***Art. 1.-** Corresponden al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, las siguientes funciones rectoras en materia de desarrollo y ordenamiento urbano, así como la atención y solución de problemas de saneamiento ambiental y protección del medio ambiente.*

Será al mismo tiempo, el órgano superior para la planificación, formulación, y ejecución de políticas del sector vivienda

***Art. 2.-** Son atribuciones y finalidades principales del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, las siguientes:*

a) establecer políticas y estrategias, normas y regulaciones de desarrollo urbano de vivienda, saneamiento ambiental y protección del medio ambiente, coordinado y vigilando su cumplimiento en todo el territorio nacional de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente; b) elaborar acuerdos, resoluciones, normas técnicas, programas sobre las materias de su competencia

Decreto Ejecutivo Nro. 1061.

(publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 648 de 27 de febrero de 2012).

Expedición del Reglamento General de la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario. (Reformado el 04 de agosto de 2020)

Sección VI, Parágrafo 1 Cooperativas de vivienda. **Art. 80.- Aportaciones para terreno, obras y construcción.** - Las cooperativas de vivienda no podrán admitir un número de socios mayor al de la capacidad del terreno, viviendas u oficinas previstas.

Tampoco podrán constituirse sin el aporte de un inmueble, debidamente catastrado en la municipalidad respectiva.

Decreto Ejecutivo Nro. 1227.

(publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 747, de 17 de julio del 2012), reformado el 14 de julio de 2017.

Artículo 1.- *Créase el Comité Interinstitucional de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, con la finalidad de proponer política pública para prevenir, ordenar y controlar los asentamientos humanos irregulares, coordinar la ejecución interinstitucional de dicha política; y evaluar sus resultados.*

Artículo 2.- *El Comité Interinstitucional de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares estará integrado por:*

1. *El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien lo presidirá y tendrá voto dirimente;*
2. *El Ministro del Interior;*
3. *El Ministro de Agricultura y Ganadería;*
4. *El Ministro de Acuicultura y Pesca;*
5. *El Ministro de Justicia;*
6. *El Gerente General del Banco del Estado; y,*
7. *El Presidente de la Asociación de Municipalidades del Ecuador.*

Cada institución miembro del Comité Interinstitucional de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares deberá informar, al Pleno del Comité, toda acción que se encuentre ejecutando, que tenga relación directa con las facultades que ostenta el Comité.

El Comité tendrá su sede en la ciudad de Guayaquil.

Artículo 4.- *Son atribuciones del Comité Interinstitucional de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares:*

1. *Proponer al Ejecutivo la política pública sobre prevención, ordenamiento y control de asentamientos humanos irregulares;*
2. *Emitir normas técnicas que regulen la intervención de las instituciones del Estado;*
3. *Vigilar el cumplimiento intersectorial de la política y normativa relacionada a asentamientos humanos irregulares;*
4. *Coordinar la participación activa de las demás instituciones del Estado que tienen un rol protagónico en la planificación, financiamiento y ejecución de la política pública tendiente a erradicar los asentamientos humanos irregulares;*
5. *Iniciar las acciones penales correspondientes contra quienes promuevan asentamientos irregulares y presentar las acusaciones particulares respectivas, en caso que el Estado sea el ofendido; y,*
6. *Solicitar a las autoridades públicas los desalojos respectivos, de conformidad con la ley.*

Decreto Ejecutivo Nro. 244.

(publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 205 de 17 de marzo del 2014).

Artículo 2.- Sustitúyase el primer inciso del Artículo 3 por el siguiente:

Artículo 3.- El Comité contará con una Secretaría Técnica con personalidad jurídica, autonomía administrativa y financiera, adscrita al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, para lo cual dicho Ministerio deberá adecuar su estructura orgánica.

Decreto Ejecutivo Nro. 536.

(Publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 142 de 06 de septiembre de 2022).

Artículo 10.- *El Gabinete Sectorial Productivo estará conformado por los siguientes miembros plenos:*

1. *Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca, que presidirá el gabinete;*
2. *El Ministerio de Agricultura y Ganadería;*
3. *El Ministerio del Trabajo;*
4. *El Ministerio de Turismo;*
5. *El Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica;*
6. *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; y,*
7. *Empresa Coordinadora de Empresas Públicas EMCO EP.*

Decreto Ejecutivo Nro. 405.

(publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 57 de 06 de mayo de 2022).

Expedición del “**Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público**”

Art. 5.- Atribuciones del ente rector de hábitat y vivienda. - *Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda el ejercicio de las siguientes atribuciones:*

1. *Regular la calificación de personas beneficiarias de vivienda de interés social [...].*
2. *Regular la aplicación de los subsidios e incentivos [...].*
3. *Regular la titulación y reversión de vivienda de interés social.*
4. *Normar la legalización y regularización de predios [...].*
5. *Registrar los proyectos de vivienda de interés social y de interés público [...].*

Art. 8.- Subsidios para las viviendas de interés social. - Las viviendas de interés social, dependiendo del segmento al que pertenecen, podrán recibir los siguientes subsidios:

1. *Primer segmento: subsidio total del Estado.*
2. *Segundo segmento: subsidio parcial del Estado, con la posibilidad de crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.*
3. *Tercer segmento: crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.*

Art. 19.- Incentivos para proyectos de vivienda de interés social. - [...] se pueden otorgar los siguientes incentivos:

1. *Incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda [...].*
2. *Incentivos para la prestación de servicios públicos [...].*
3. *Incentivos para construcción de viviendas de pueblos y nacionalidad del Ecuador en terrenos comunitarios y/o asociativos, así como en el Régimen Especial de Galápagos [...].*

Art. 20.- Del incentivo para titulaciones de terrenos. - Es el incentivo de carácter excepcional y de necesidad, destinado a financiar los valores generados por requerimientos técnicos, administrativos, tasas y en general trámites de procesos de titulación de terrenos ocupados o destinados a vivienda [...].

Decreto Ejecutivo Nro. 284.

(publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 607 de 29 de diciembre de 2021).

Prioridad Nacional Otorgamiento de Créditos al Uno por Ciento Anual

Art. 3.- Establecer una subvención parcial de acuerdo con los montos sustentados en los informes técnicos y que no sean cubiertos por la tasa del 1%, para cubrir los costos y gastos operativos y financieros, incluyendo los costos de riesgo de crédito, fondeo y operativo, que demande el crédito referido en este Decreto Ejecutivo, el cual será otorgado a través de BANEQUADOR B.P. La solicitud de la subvención aquí definida deberá ser planteada por BANEQUADOR B.P. al Ministerio de Economía y Finanzas; este último, aprobará o negará dicha solicitud conforme el planteamiento que realice BANEQUADOR B.P. La consecuente asignación presupuestaria estará sujeta a las directrices establecidas por el Ministerio de Economía y Finanzas.

Los Ministerios de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca; de Inclusión Económica y Social; y, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, en los casos que tengan proyectos de inversión aprobados, mediante los cuales se

identifiquen beneficiarios que puedan ser sujetos de microcréditos al 1% anual y hasta treinta (30) años plazo otorgados por BANEQUADOR B.P., con las subvenciones determinadas en este Decreto Ejecutivo, tramitarán los mismos directamente entre BANEQUADOR B.P., y el ministerio correspondiente.

Art. 5.- Atribuciones del ente rector de hábitat y vivienda. - Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda el ejercicio de las siguientes atribuciones:

Decreto Ejecutivo Nro. 660.

(Emitido el 03 de febrero de 2023. No registra publicación en el Registro Oficial).

Art. 1.- En el segundo inciso del artículo 3 del Decreto Ejecutivo Nro. 284 de 10 de diciembre de 2021, incorpórese a continuación del texto: “*Los Ministerios de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca; de Inclusión Económica y Social; y, el Ministerio de Agricultura y Ganadería*”; el siguiente texto: “*el Ministerio de Cultura y Patrimonio y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda*”.

Norma Ecuatoriana de Construcción (Accesibilidad Universal).

NEC-HS-AU. - Rampas para el ingreso y egreso de personas con movilidad reducida a vehículos para el transporte terrestre de pasajeros.

Norma Técnica Ecuatoriana.

NTE INEN 2239.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. SEÑALIZACIÓN.

NTE INEN 2243.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO. VÍAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL.

NTE INEN 2244.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICACIONES. BORDILLOS Y PASAMANOS. REQUISITOS.

NTE INEN 2245.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. RAMPAS.

NTE INEN 2246.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. CRUCES PEATONALES A NIVEL Y A DESNIVEL.

NTE INEN 2247.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. EDIFICACIONES. CORREDORES Y PASILLOS. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

NTE INEN 2248.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. ESTACIONAMIENTOS.

NTE INEN 2313.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD O MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO. ESPACIOS, COCINA.

NTE INEN 2849-1.- ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y DISEÑO PARA TODOS. PARTE 1: CRITERIOS DALCO PARA FACILITAR LA ACCESIBILIDAD AL ENTORNO.

NTE INEN 2849-2.- ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y DISEÑO PARA TODOS. Parte 2: criterios Dalco para facilitar la accesibilidad al entorno.

NTE INEN 2850.- REQUISITOS DE ACCESIBILIDAD PARA LA ROTULACIÓN.

NTE INEN 2854.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. SEÑALIZACIÓN PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD VISUAL EN ESPACIOS URBANOS Y EN EDIFICIOS CON ACCESO AL PÚBLICO. SEÑALIZACIÓN EN PISOS Y PLANOS HÁPTICOS.

NTE INEN 2855.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO. VADOS Y REBAJES DE CORDÓN.

NTE INEN 3029-1.- EQUIPAMIENTO DE LAS SUPERFICIES DE JUEGO Y ÁREAS RECREATIVAS. PARTE 1: REQUISITOS GENERALES DE SEGURIDAD Y MÉTODOS DE ENSAYO.

NTE INEN 3081.- REVESTIMIENTOS DE LAS SUPERFICIES DE JUEGO Y ÁREAS RECREATIVAS. Absorbedores de impacto determinación de la altura de caída crítica

Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0008-A

(publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 65 de 06 de julio de 2022)

Art. 1.- Objeto. - Los presentes lineamientos tienen por objeto regular el proceso de conformación y funcionamiento de Banco de Suelo Nacional y el Comité Técnico de Validación de Suelos; así como, la postulación e inspección, registro, validación, calificación y aprobación de predios dentro del Banco de Suelo Nacional; con la finalidad de impulsar un desarrollo urbano inclusivo e integrador.

Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A

(publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 99 de 01 de noviembre de 2022)

Art. 1.- Objeto.- El presente reglamento tiene por objeto regular, a partir del uso y aplicación de los mecanismos simplificación y digitalización de trámites previstos en la legislación vigente, los requisitos y el procedimiento para el acceso a los subsidios e incentivos de vivienda de interés social y de interés público; así como, el registro y calificación de proyectos de desarrollos inmobiliarios relacionados con

estos tipos de vivienda, presentados por las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras.

Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021-A

(publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 218 de 28 de diciembre de 2022)

Art. 1. - Objeto. - *El presente procedimiento normativo tiene como propósitos: Definir el procedimiento interno para la regularización y adjudicación de predios estatales rurales ocupados o destinados para vivienda.*

Determinar la metodología de cálculo, para el avalúo de predios rurales sujetos a regularización, que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en calidad de ente rector de hábitat y vivienda debe ejecutar a través de sus dependencias técnicas y administrativas, conforme lo establecido en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su Reglamento de aplicación.

Definir el mecanismo de cobro, gestión, uso y destino de los valores recaudados.

Regular los incentivos y las reglas de su otorgamiento.

Resolución Nro. URS-DEJ-2022-0005-R

(Publicado en el Registro Oficial, Suplemento Nro. 83 de 14 de junio de 2022)

Art. Único. - Aprobar los "LINEAMIENTOS DE LA NORMA TÉCNICA PARA LA APLICACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL MODELO DE ACTUALIZACIÓN PERMANENTE DE LA BASE DE DATOS E INFORMACIÓN DEL REGISTRO SOCIAL", que se adjuntan al presente instrumento; mismo que ha sido motivado de conformidad al Informe Técnico Nro. URS-CGT-2022-IFT-02 aprobado y suscrito el 31 de mayo de 2022 por la Coordinación General Técnica y sus respectivas Direcciones.

3. MARCO CONCEPTUAL

Asequibilidad. - Los programas y proyectos de iniciativa pública deberán asegurar el otorgamiento de incentivos y diseño para el acceso a la vivienda de interés social y servicios públicos de soporte a familiar de menores recursos para lograr una vida digna (LOVIS, 2022).

Asentamientos humanos. - Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio (LOOTUGS, 2016).

Banco de Suelo Nacional. - Es un instrumento de gestión del suelo a través del cual, se identifican y califican predios que cumplan con los parámetros

establecidos en el presente acuerdo para la implementación de proyectos de vivienda de interés social, a fin de garantizar un suelo seguro y así aportar al desarrollo de ciudades y comunidades inclusivas, ordenadas, sostenibles y resilientes.

Comité Técnico de Validación de Suelos. - El Comité Técnico de Validación de Suelos es una instancia de análisis de predios donde un equipo técnico multidisciplinario determinará el potencial aprovechamiento y uso de los mismos, para la implementación de proyectos de vivienda de interés social, con base en la información generada en las etapas previas a la calificación de predios.

Déficit habitacional. - Se consideran en déficit habitacional las personas cuya **vivienda**, debido a los materiales o estado de sus paredes, piso y techo, son consideradas en déficit cualitativo o cuantitativo (INEC, 2022).

Déficit cualitativo de vivienda. - viviendas particulares que presentan carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y, por tanto, requieren mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional en la cual viven (INEC, 2022).

Déficit cuantitativo habitacional. - Necesidades habitacionales que no se encuentran cubiertas y viviendas irrecuperables que deberían reponerse (MIDUVI, 2020).

Densidad. - Relación que existe entre el número de viviendas y la superficie urbanizada (Registro Oficial Segundo Suplemento Nro. 59 de 10 de mayo de 2022.del CTUGS).

Espacio público: Son los espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y contruidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que tienen lugar actividades colectivas, materiales o simbólicas, de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad (LOOTUGS, 2016).

Habitabilidad. - Implica contar con un hábitat seguro y saludable, con dotación de servicios básicos, respecto a la dignidad y el bienestar colectivo de las y los habitantes de las zonas urbanas y rurales (LOVIS, año 2022).

Hacinamiento. - Se encuentran en condición de hacinamiento, los miembros de viviendas que tienen más de tres personas por dormitorio exclusivo para dormir (INEC, 2022).

Hábitat. - Es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir (LOOTUGS, 2016).

Índice de Verde Urbano. - Es la cantidad de áreas verdes urbanas en donde predomina vegetación y elementos naturales del entorno, manejado (directamente o indirectamente) por entes públicos como (municipios, gobiernos provinciales, regionales o Estado) existentes dentro del territorio, dividido para el número de habitantes de las zonas urbanas (INEC, 2012).

Posesión de tierra rural ocupada o destinada a vivienda. - Es la tenencia pacífica e ininterrumpida, por el plazo de al menos cinco (5) años, de tierras rurales de propiedad del Estado que estén ocupadas o sean destinadas para la vivienda de campesinos o campesinas que pretendan ser beneficiarias de la adjudicación y realicen actos de señor y dueño.

Predio rural de vivienda. - Para la adjudicación de predios rurales de propiedad estatal ocupados o destinados para vivienda, se deberá considerar la extensión del predio hasta los dos mil metros cuadrados (2000 m²).

Proyectos de vivienda de interés social. - Conjunto de unidades habitacionales con sus equipamientos (áreas verdes y de esparcimiento, áreas de circulaciones, edificaciones para las actividades sociales y de emprendimiento); que deberán integrarse a la ciudad consolidada (MIDUVI, 2019).

Resiliencia. - Es el fortalecimiento de la capacidad de las ciudades o centros urbanos, barrios y comunidades, para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse, oportuna y eficientemente, de los efectos de las amenazas que pudieran afectarla, de forma tal que se preserve y restaure sus estructuras y funciones básicas (LOVIS, 2022).

Vivienda. - Espacio delimitado por paredes y techo, de cualquier material de construcción, con entrada independiente, destinada para ser habitado por una o más personas; la misma que aun cuando no haya sido construida originalmente para tales fines, esté destinada a ser utilizada como vivienda. (Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Encuesta de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) de octubre de 2012).

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 (...) y, todas 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 (LOVIS, 2022).

Vivienda de interés público.- Es la primera y única vivienda adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado pueden alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia, que pueden acceder a crédito hipotecario con tasa de interés preferencial y que no han recibido un

beneficio similar previamente (Reglamento de viviendas de interés social e interés público – Reglamento de viviendas de interés social e interés público).

Vivienda adecuada y digna. Es aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado, electricidad de la red pública, gestión integral de desechos, condiciones materiales adecuadas, con espacio suficiente, ubicada en zonas seguras, con accesibilidad, seguridad en la tenencia, asequible y adecuada a la realidad cultural (LOOTUGS, 2016).

4. PERIODICIDAD Y ALCANCE

El Plan Sectorial tendrá una vigencia de cuatro años con sujeción al Plan Nacional de Desarrollo: “*Plan de Creación de Oportunidades 2021 – 2025*”, conforme lo establece la Norma Técnica del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa (Art. 17, NTSNPP).

El Plan será de cumplimiento obligatorio para las siguientes entidades que conforman el sector: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría Técnica del Comité de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares, en coordinación con Creamos Infraestructura EP, las empresas públicas de los GAD cuyo giro de negocio sea la construcción de viviendas o similar y las instituciones financieras para la administración de instrumentos financieros para la entrega de subvenciones o incentivos de vivienda.

5. DIAGNOSTICO DEL SECTOR

El Plan Nacional de Hábitat y Vivienda tiene como enfoque el proporcionar vivienda digna, adecuada, resiliente y saludable a los segmentos de población más vulnerables.

De conformidad al diagnóstico levantado por la PUN, tenemos que en las áreas urbanas se desarrollan la mayor parte de los procesos sociales, económicos, tecnológicos de una nación. Las ciudades se constituyen en laboratorios de innovación, así como en centros de transición que concentran impactos ambientales. No se puede perder de vista que la calidad de vida de los habitantes está estrechamente vinculada a su entorno ambiental y su deterioro incrementa la vulnerabilidad de las poblaciones, aunque de manera inequitativa, en tanto la población menos responsable del deterioro ambiental es la que más sufre las repercusiones, lo cual acentúa la desigualdad (Montero y García, 2017).

Según datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda del 2010, el 62,8% de la población nacional vive en áreas urbanas y corresponde a 9'090.786 habitantes. Con este antecedente, se evidencia que el crecimiento urbano no planificado, marcado por la exclusión y la desigualdad ha incidido en el crecimiento de los barrios marginales y la inseguridad y esta problemática se ha asociado a nuevos

desafíos internacionales como el aumento de la migración internacional y la intensificación de los desastres relacionados con el cambio climático (CEPAL, 2018). Se estima que, en los próximos años, el cambio climático y los fenómenos naturales impactarán negativamente en los avances logrados en la reducción de la pobreza. El Banco Mundial prevé que, en los siguientes diez años, los efectos del cambio climático conducirán a una situación de pobreza a 100 millones de personas en el mundo y se ha evidenciado que las ciudades y personas más pobres están más expuestas a estos efectos (Hoffmann, 2021).

En las últimas décadas, el rápido crecimiento demográfico en las áreas urbanas ha sido un factor determinante para la calidad de vida de la población y ha influido de manera sustancial en sus procesos de desarrollo. En Ecuador, siete de cada diez ecuatorianos viven en ciudades. Este crecimiento impacta también sobre los territorios rurales y tiene incidencia a escala local, nacional, regional y global. Al igual que en el resto de los países de la región, en Ecuador la desigualdad no solamente se evidencia en la distribución de la renta, sino también en la calidad del hábitat y de la vivienda, así como en el acceso a bienes y servicios (educación, salud, financiamiento, etc.), a oportunidades de empleo, al patrimonio y al espacio público, entre otros factores que determinan el bienestar del individuo. La explosión urbana, caracterizada por la inequidad socioespacial, ha generado impactos negativos en la población y en el territorio.

Históricamente el Ecuador ha marginado los aspectos de planificación físico-territorial de los asentamientos humanos, dejando que las lógicas económico-productivas sean las que dicten las pautas de desarrollo del territorio nacional, limitando la intervención integral y la inversión pública eficiente. Además, la primacía de la lógica de mercado, ha acentuado las inequidades territoriales y la exclusión social.

Mediante la ejecución del plan sectorial, se pretende promover el acceso de la población en condiciones de extrema pobreza, en situación de pobreza y de economía media, con la finalidad de contribuir a mejorar la calidad de vida de los hogares que no cuentan con vivienda propia. El enfoque se centra en profundas transformaciones y un abordaje distinto de la problemática, que parta no solo de una lectura numérica del déficit, sino que considere las especificidades de las zonas rurales y urbanas, considerando factores de índole ambiental, cultural y productiva y que garanticen el equilibrio socio-ambiental del territorio.

Incorporar la dimensión del entorno y sus dinámicas, implica una estrecha vinculación entre política urbana y política habitacional, para aprovechar la inversión social acumulada en la ciudad construida, reconocer y fortalecer las redes sociales presentes en los territorios, promover proximidad a los sistemas de la ciudad: equipamiento, transporte, áreas verdes y recreativas, espacio y servicios públicos, garantizando de esta manera sostenibilidad ambiental, social y financiera en la implementación de la política pública, como estrategias de

concreción del derecho a la vivienda adecuada, al hábitat seguro y sostenible y el derecho a la ciudad.

5.1. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA

De acuerdo a datos de la Encuesta de Empleo y Desempleo del Ecuador (ENEMDU), para 2020, el 57% de viviendas en Ecuador son deficitarias (INEC 2020) y según un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), con base en la ENEMDU 2018, el 66% de hogares del Quintil 1 y el 49% del Quintil 2 viven en condiciones deficitarias. Además, según el mismo estudio, la preminencia del déficit habitacional en hogares con jefatura femenina es mayor (43.5%) frente a los hogares con jefatura masculina (41.2%) (Hernández et al., 2020).

La Constitución del Ecuador en su Artículo 30 reconoce el derecho de todas las personas a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna y la garantía de los derechos humanos consagrados en la Constitución del Ecuador requieren de la formulación de políticas públicas integrales que aporten a su consecución.

De conformidad a la definición realizada por ONU-Hábitat en el año 2019, y los elementos que la componen, tenemos lo siguiente:

“La vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La vivienda adecuada debe proveer más que cuatro paredes y un techo. Se deben cumplir una serie de condiciones particulares antes de considerarse como “Vivienda adecuada”.”

Gráfico: Elementos de una vivienda adecuada



Fuente: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

Elaborado por: ONU Hábitat

En virtud de lo expuesto, el enfoque de integralidad de la política pública y los efectos adversos del cambio climático obligan a situar al ambiente como eje transversal de toda política pública, pues tanto los asentamientos ilegales como las grandes ciudades, han destruido zonas que cumplen una función ambiental, afectando al conjunto de la sociedad y disminuyendo la posibilidad de acceder a un hábitat que brinde condiciones ambientales saludables. Dentro de los acelerados procesos de urbanización, el tema ambiental y de vivienda saludable toman un carácter relevante, pues no podemos seguir construyendo viviendas y ciudades sin analizar el abastecimiento de agua y alimentos, la gestión de residuos y la importancia de las áreas de conservación pues de otra manera los asentamientos humanos que construimos son cada vez más dependientes e insostenibles.

De igual manera, es de suma importancia la adecuación cultural, pues es primordial que la ubicación respete su entorno, tomando en cuenta la expresión de identidad cultural, creando una relación campo-ciudad o urbano-rural, con especial enfoque en respetar el *modus vivendi* de los pueblos ancestrales; para lo cual se debe buscar poner en valor la vivienda vernácula mediante la protección de sus sistemas constructivos técnicas, mano de obra y materiales locales para autoconstrucción como ejemplo de sostenibilidad.

En Ecuador existen 4'706.128 viviendas, de las cuales la mayoría se encuentran en la región Costa con el 53,02%, luego en la región Sierra con el 37,80%, seguido por la región de la Amazonía con el 8,98% y, finalmente, la región Insular con el 0,20%. En el área urbana se concentra el 70,27%, mientras que en el área rural es del 29,73%.

Tabla: Desagregación de viviendas por región

Región natural	Viviendas
Sierra	1.778.736
Costa	2.495.054
Amazonía	422.797
Insular	9.541
Total	4.706.128

Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

En este sentido, se puede apreciar la densidad poblacional (12'228.837 habitantes) y los hogares (3'347.218) que viven en el área urbana, están en proporcionalidad al número de viviendas (3'306.917). Se considera que vivienda puede ser una casa, un departamento, un cuarto, una mediagua, una covacha o

choza. Aunque la brecha no es muy alta (1,2% entre las viviendas y los hogares) las características de vivienda deben ser analizadas tanto por su déficit cuantitativo como por su déficit cualitativo, es decir, si cuentan con los espacios y dormitorios adecuados para que un hogar la pueda ocupar y que cuente con las instalaciones para los servicios básicos y el equipamiento público necesario. Las provincias de Pichincha y Guayas abarcan el 45,34% del total de viviendas, sin embargo, solamente Guayas representa el 29,64% del total de viviendas.

Tabla: Desagregación de viviendas por provincia

Provincia	Viviendas
Azuay	174.363
Bolívar	42.011
Cañar	58.610
Carchi	51.739
Cotopaxi	97.184
Chimborazo	108.448
El Oro	192.396
Esmeraldas	207.399
Guayas	1.394.886
Imbabura	119.342
Loja	137.321
Los Ríos	218.671
Manabí	364.255
Morona Santiago	61.211
Napo	120.070
Pastaza	45.196
Pichincha	738.962
Tungurahua	120.894
Zamora Chinchipe	34.608
Galápagos	9.541
Sucumbíos	78.927
Orellana	82.784
Santo Domingo de los Tsáchilas	129.861
Santa Elena	117.446

Provincia	Viviendas
Total	4.706.128

Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

La mayoría de las viviendas disponen de 2 dormitorios con un 36,44%, luego las viviendas de 3 dormitorios con el 29,63%, después las viviendas de 1 dormitorio con el 22,24% y viviendas con 4 dormitorios con el 9,37% como las más representativas.

Tabla: Desagregación de viviendas por número de dormitorios

Número de dormitorios	Viviendas
1	1.046.690
2	1.715.147
3	1.394.569
4	441.076
5	68.466
6	28.429
7	5.783
8	5.324
9	474
10	170
Total	4.706.128

Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

Aun así, existen hogares que ocupan viviendas que no disponen de dormitorios, esto representa el 4,7%; el 36,19% refleja hogares que ocupan 2 dormitorios; el 29,37% refleja hogares que ocupan 3 dormitorios; el 18,18% ocupa 1 dormitorio; y el 9,28% ocupa 4 dormitorios como las más representativas. Esto significa que en una vivienda puede convivir 2 o más hogares lo que provoca este déficit cualitativo.

Tabla: Desagregación de hogares por número de dormitorios

Número de dormitorios	Hogares
0	223.390
1	863.690
2	1.719.446
3	1.395.416
4	441.076
5	68.466
6	28.429
7	5.783
8	5.324
9	474
10	170
Total	4.751.663

Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos – MIDUVI.

Los hogares pobres que cuentan con al menos 1 dormitorio representan el 5,25%, los hogares pobres que cuentan con 2 dormitorios representan el 8,05% y los hogares que cuentan con 3 dormitorios representan el 5,45% como los más representativos.

Tabla: Desagregación de Hogares por pobreza

Número de dormitorios	Pobre extremo	Pobre moderado	No pobre	Total
1	89.398	158.131	830.942	1.078.471
2	105.302	274.176	1.328.528	1.708.005
3	115.119	141.750	1.124.196	1.381.064
4	18.769	67.822	352.072	438.664
5	3.943	12.892	51.288	68.123

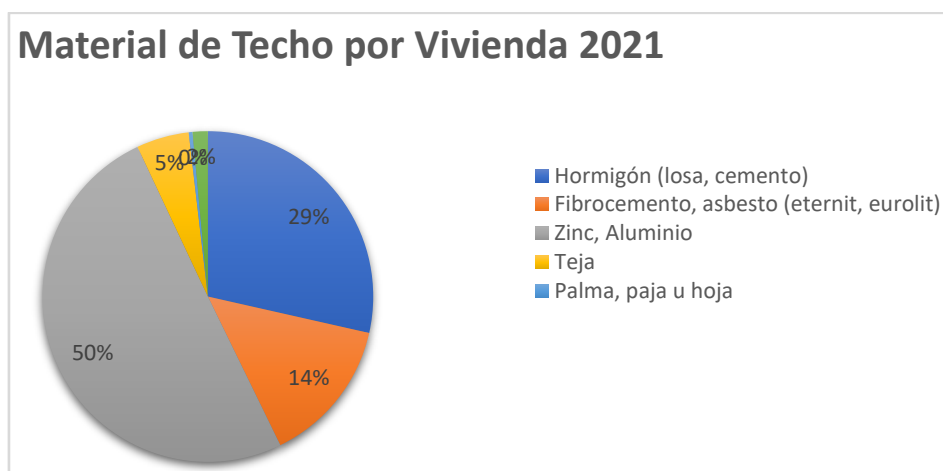
Número de dormitorios	Pobre extremo	Pobre moderado	No pobre	Total
6	260	3.333	24.459	28.053
7	168	-	5.614	5.783
8	1.998	-	3.327	5.324
9	-	-	474	474
10	-	-	170	170
Total	334.956	658.105	3.721.069	4.714.130

Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

Las viviendas cuyo material del techo es de hormigón representa el 28,54%, las viviendas con techo fibrocemento representa el 14,24%, las viviendas con techo zinc representa el 50,22%, las viviendas con techo teja, techo palma u otro material representa el 7,00%. Las viviendas cuyo material del piso es de cerámica representa el 37,76%, las viviendas cuyo material del piso es de ladrillo representa el 40,10%, las viviendas cuyo material del piso es de tabla representa el 10,87%, las viviendas cuyo material del piso es de mármol, caña, tierra u otro material representa el 2,93%. Las viviendas cuyo material de las paredes es de hormigón representa el 87,44%, las viviendas cuyo material de las paredes es de madera representa el 5,83%, las viviendas cuyo material de las paredes es de caña no revestida representa el 3,27%, las viviendas cuyo material de paredes es de adobe representa el 2,62% y las viviendas cuyo material de las paredes es de cemento, caña u otro material representa el 0,84%.

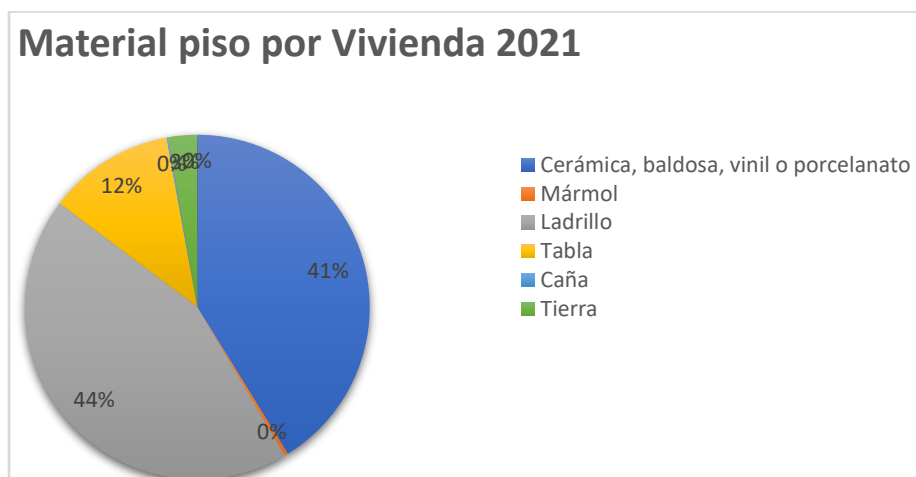
Gráfico: Vivienda por tipo de material del techo



Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

Gráfico: Vivienda por tipo de material del piso



Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

Gráfico: Vivienda por tipo de material de paredes



Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

Las viviendas tipo casa tienen un peso del 59,29%, los departamentos con el 28,67%, las viviendas tipo rancho el 7,66%, el tipo mediagua con 2,72% y cuartos de alquiler con el 1,65%.

Tabla: Desagregación de viviendas por su tipo

Tipo de vivienda	Viviendas
Casa o villa	2.790.482
Departamento	1.349.392
Cuartos en casa de inquilinato	77.757
Mediagua	127.961
Rancho, covacha	360.365
Choza	171
Total	4.706.128

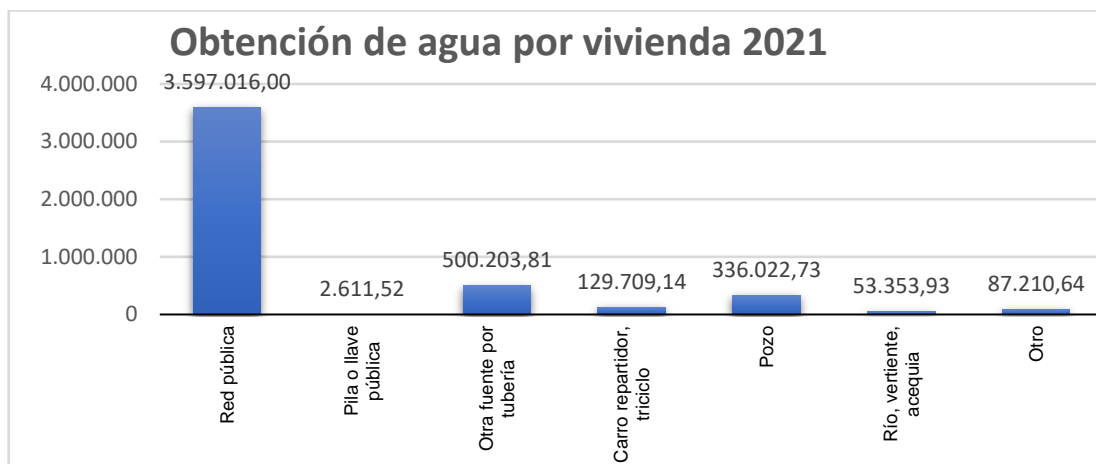
Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

Viviendas con acceso a servicios básicos

Las viviendas con red pública de agua representan el 76,43%, mientras que viviendas que obtienen agua por tubería de otra fuente es del 10,63%, viviendas que la obtienen por un pozo es del 7,14%, y finalmente viviendas que obtienen por carro repartidor, río o vertiente, pila u otra fuente, representa el 5,80%. De estas, solamente la red pública cuenta con sistemas de calidad debidamente controlados para garantizar su consumo para el ser humano. Las provincias con mayor cantidad de viviendas con red pública, son Guayas y Pichincha.

Gráfico. Viviendas por tipo de obtención de agua

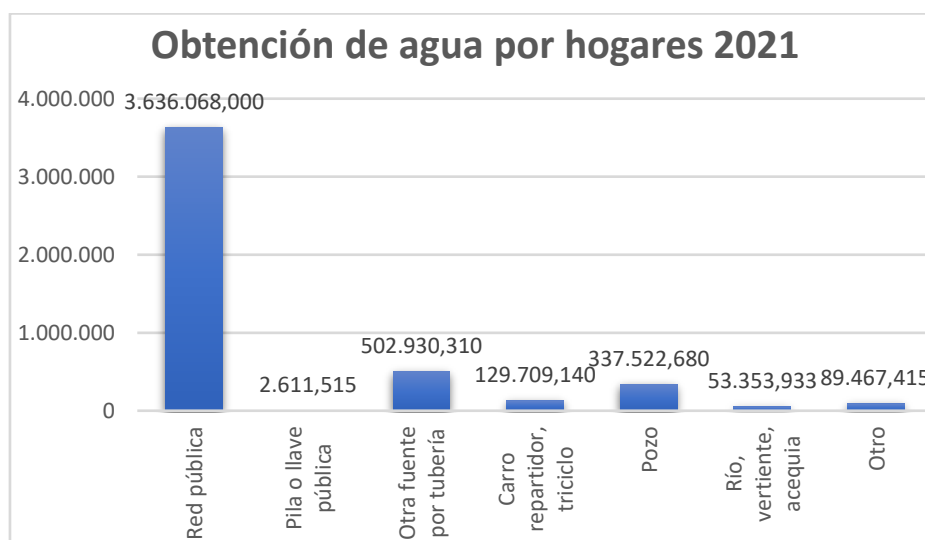


Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

Los hogares obtienen agua por red pública en un 76,52%, por otra fuente en un 10,58%, de un pozo en un 7,10% y por carro repartidor, pila, río u otra fuente en un 5,78%. Los hogares pobres tienen acceso al servicio de agua por red pública en un 12,16% de un global del 21,07%.

Gráfico: Hogares por tipo de obtención de agua

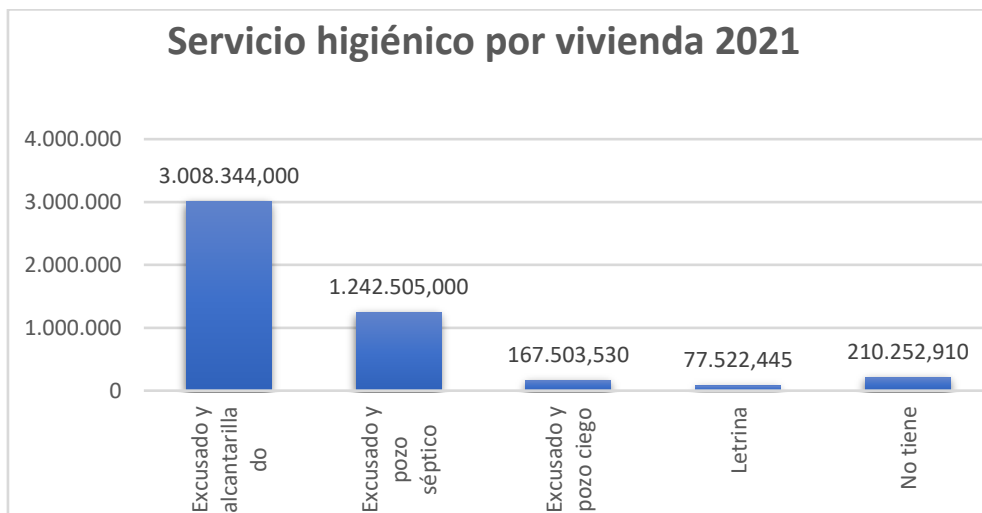


Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

Para el servicio higiénico, el 63,92% de las viviendas tienen alcantarillado, el 26,40% tienen pozo séptico, el 3,56% tienen pozo ciego, el 1,65% tienen letrina y el 4,47% no cuentan con el mencionado servicio.

Gráfico: Viviendas por tipo de servicio higiénico



Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

Los hogares pobres disponen del servicio higiénico por alcantarillado en un 9,40%, por pozo séptico en un 6,95%, por pozo ciego en un 1,21%, por letrina en un 1,22% y el 2,28% no dispone.

Tabla: Desagregación de Hogares por tipo de servicio higiénico y pobreza

Tipo de servicio higiénico	Pobre extremo	Pobre moderado	No pobre	Total
Excusado y alcantarillado	120.618	322.671	2.563.364	3.006.653
Excusado y pozo séptico	87.586	240.013	925.351	1.252.949
Excusado y pozo ciego	12.770	44.368	109.693	166.831
Letrina	28.522	28.925	20.076	77.522
No tiene	85.461	22.129	102.585	210.174
Total	334.956	658.105	3.721.069	4.714.130

Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

Vivienda con equipamiento público

Las viviendas con alumbrado servicio eléctrico público alcanzan el 98,17%, sin embargo, el 1,24% de viviendas tienen vela o gas, el 0,38% tienen una planta privada y el 0,21% no tienen alumbrado público.

Tabla: Desagregación de viviendas por tipo de alumbrado

Tipo de alumbrado	Viviendas
Empresa eléctrica pública	4.619.991
Planta eléctrica privada	17.703
Vela, candil, mechero, gas	58.355
Ninguno	10.078
Total	4.706.128

Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos – MIDUVI.

El 20,09% de hogares pobres tienen servicio de alumbrado público y el 0,98% acceden a este servicio por planta privada, vela o gas o no tienen.

Tabla: Desagregación de Hogares por tipo de alumbrado y pobreza

Tipo de alumbrado	Pobre extremo	Pobre moderado	No pobre	Total
Empresa eléctrica pública	306.323	640.743	3.680.927	4.627.993
Planta eléctrica privada	1.638	2.264	13.801	17.703
Vela, candil, mechero, gas	21.601	15.098	21.656	58.355
Ninguno	5.394	-	4.685	10.078
Total	334.956	658.105	3.721.069	4.714.130

Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

El 61,72% de las viviendas tienen acceso por carretera o calle pavimentada, el 32,51% tienen acceso por calle de tierra o lastrada, el 3,21% tienen acceso a

través de senderos, el 1,98% tienen acceso por empedrado, el 0,36% tienen acceso por río o mar y el 0,21% tienen otro tipo de acceso.

Tabla: Desagregación de viviendas por vía de acceso

Vía de acceso principal a la vivienda	Viviendas
Carretera, calle pavimentada	2.904.833
Empedrado	93.326
Lastrado, calle de tierra	1.530.006
Sendero	151.022
Río, mar	17.054
Otro	9.889
Total	4.706.128

Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos – MIDUVI.

Las viviendas cuyos hogares pobres se encuentran en déficit habitacional, es decir, que no cuentan con los suficientes dormitorios o no tienen acceso óptimo a los servicios básicos o equipamiento público es del 32,34%, (quintil 1 y 2) mientras que para las viviendas cuyos hogares no pobres que tienen déficit habitacional alcanzan el 17,96% (quintil 3 y 4).

Tabla: Desagregación de viviendas por ingreso y déficit habitacional

Quintiles de ingreso	Viviendas sin déficit habitacional	Viviendas con déficit habitacional	Total
Quintil 1	283.674	904.444	1.188.118
Quintil 2	378.351	605.461	983.812
Quintil 3	402.302	455.825	858.127
Quintil 4	451.514	382.582	834.096
Quintil 5	599.105	205.444	804.549
Total	2.114.946	2.553.757	4.668.703

Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos - MIDUVI.

Los hogares pobres que no tienen vivienda propia representan el 14,95% (quintil 1 y 2) mientras que los hogares no pobres que no tienen vivienda propia representan el 9,38% (quintil 3 y 4).

Tabla: Desagregación de viviendas por ingreso con déficit habitacional y tenencia de vivienda

Quintiles de ingreso	En arriendo	Propia y la está pagando	Propia y totalmente pagada	Cedida	Recibida por servicios	Total
Quintil 1	63.128	2.527	689.040	149.397	352	904.444
Quintil 2	58.480	1.099	435.523	104.649	5.710	605.461
Quintil 3	43.452	8.745	309.088	91.764	2.776	455.825
Quintil 4	42.690	4.847	276.293	52.415	5.631	382.582
Quintil 5	24.205	5.509	142.565	27.859	5.306	205.444
Total	231.955	22.727	1.852.509	426.084	19.775	2.553.757

Según la Encuesta Nacional de Alquileres (ENALQUI), cuyo corte más actualizado es al año 2013, indica el tipo de vivienda por arrendamiento y el grupo de personas que la ocupan siendo los departamentos con el 60,46%, las casas con el 21,08% y los cuartos con el 14,88% que se ocupan mediante arrendamiento. El 35,66% de casas en arrendamiento, el 51,09% de departamentos en arriendo, el 68,74% de cuartos en arrendamiento son ocupados por grupos de personas de 1 a 3. El 56,08% de casas en arrendamiento, el 45,62% de departamentos en arriendo, el 29,01% de cuartos en arrendamiento son ocupados por grupos de personas de 4 a 6.

Tabla: Arrendamiento de viviendas por grupo de personas

Viviendas particulares arrendadas en las ciudades investigadas, de tipo casa, departamento, cuarto en casa de inquilinato y otros, según grupo de personas que las ocupan						
Tipo de vivienda	Grupo de personas					Total
	De 1 a 3	De 4 a 6	De 7 a 9	De 10 a 12	De 13 a 15	
Casa	2017	3172	419	45	3	5656
	35,66%	56,08%	7,41%	0,80%	0,05%	100,00%
Departamento	8289	7402	495	36	2	16224

Viviendas particulares arrendadas en las ciudades investigadas, de tipo casa, departamento, cuarto en casa de inquilinato y otros, según grupo de personas que las ocupan						
Tipo de vivienda	Grupo de personas					
	De 1 a 3	De 4 a 6	De 7 a 9	De 10 a 12	De 13 a 15	Total
	51,09%	45,62%	3,05%	0,22%	0,01%	100,00%
Cuarto	2744	1158	84	6	0	3992
	68,74%	29,01%	2,10%	0,15%	0,00%	100,00%
Otros*	435	465	55	6	2	963
	45,17%	48,29%	5,71%	0,62%	0,21%	100,00%
Total	13485	12197	1053	93	7	26835
	50,25%	45,45%	3,92%	0,35%	0,03%	100,00%

Fuente: ENEMDU, con corte a diciembre 2021.

Elaborado por: Dirección de Seguimiento de Planes, Programas y Proyectos -MIDUVI.

Acceso inadecuado de hogares a vivienda digna

De acuerdo a ENEMDU existe un total de 4.751.663 hogares a nivel nacional, de las cuales 1.558.144 no poseen vivienda propia ya que la arriendan, es cedida o la recibieron por servicios prestados. De estos 334.956 hogares se encuentran en extrema pobreza con 88.235 en condiciones de hacinamiento. El 42,08% de hogares en extrema pobreza se encuentran en el área urbana y el 57,92% en el área rural. Existen 656.002 hogares (primer decil) cuyos ingresos son menores a USD 214,00 mensuales de los cuales el 55,21% están en el área urbana y el 44,79% en el área rural por lo que sus ingresos son insuficientes para cubrir sus necesidades básicas.

La población que se encuentra en condiciones de pobreza extrema es de 1.874.575 personas, de los cuales el 45,56% son hombres y el 54,44% son mujeres. Aquellos que tienen un ingreso, ya sea por un empleo adecuado o trabajo por cuenta propia, asciende a 400.635 personas, es decir, el 4,52% de la PEA. Mientras la población en pobreza extrema que no recibe remuneración asciende a 502.321 personas, es decir, el 5,67% de la PEA. Dentro de esta población, se encuentran los grupos prioritarios, que el art. 35 de la Constitución de la República del Ecuador, se define como “*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 público y privado*”.

Esta población en pobreza extrema, generalmente vive en barrios pobres con problemas sociales, culturales y económicos, sean estos por delincuencia, drogadicción, migración, falta de servicios públicos, entre otras; además tienen desconocimiento de proyectos inmobiliarios que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), ejecuta y comunica a través de sus plataformas por el acceso limitado de internet o por no poder costear cosas extras que no sea sus propias necesidades básicas. Adicionalmente, el sector privado no tiene interés en generar proyectos inmobiliarios para este segmento ya que no les genera un rendimiento.

Existen 658.104 hogares pobres moderados con 117.671 en condiciones de hacinamiento. El 59,02% de hogares pobres moderados se encuentran en el área urbana y el 40,98% en el área rural. Los hogares pobres (hasta el tercer decil) que perciben ingresos menores al sueldo básico (USD \$450,00) ascienden a 1.730.078 de los cuales el 57,41% están en el área urbana y el 42,59% en el área rural por lo que sus ingresos limitados cubren al límite sus necesidades básicas.

La población que se encuentra en condiciones de pobreza moderada es de 3.062.912 personas de los cuales el 48,55% son hombres y el 51,45% son mujeres. Aquellos que tienen un ingreso ya sea por un empleo adecuado o trabajo por cuenta propia asciende a 964.129 personas, es decir, el 10,89% de la PEA. Mientras la población de pobreza moderada que no recibe remuneración asciende a 298.095 personas, es decir, 3,37% de la PEA.

Existen 121.608 hogares pobres que tienen vivienda arrendada (quintil 1 y quintil 2) y debido a su limitada generación de ingresos no pueden acceder a vivienda propia o existe escasa oferta para sus condiciones económicas.

Además, los hogares con ingresos limitados suelen vivir en barrios pobres o periféricos a las ciudades donde la cobertura de equipamiento público es parcial o insuficiente como las vías, el alumbrado, el alcantarillado, el agua potable, la seguridad ciudadana, los parques, cuyos actores ejecutores tienen una visión individual y que no responde a una planificación del hábitat y territorio como se detalla en *“Hogares que habitan en viviendas inadecuadas”*. En el área rural, por la escasa oportunidad de empleo, generación de ingresos baja y limitación en la provisión de servicios públicos, ha originado la migración hacia las ciudades (68,17% de la población), por lo que la demanda de vivienda es mucho más alta en las grandes urbes.

Existen 3'721.069 hogares no pobres, de los cuales 924.945 perciben ingresos menores a la canasta familiar básica (USD \$719,65 a diciembre 2021) con 227.317 en condiciones de hacinamiento. El 74,82% de hogares no pobres se encuentran en el área urbana y el 25,28% en el área rural. Debido a sus ingresos, el acceso a crédito hipotecario es limitado ya que haciendo una simulación¹ la

¹ Calculadora hipotecaria <https://www.miduvi.net/calculadora>

diferencia de la tasa preferencial o subvencionada que otorgaría el MIDUVI a través de este proyecto es del 4,99% mientras que los bancos privados lo hacen al 10,14%² cuya diferencia en una casa promedio de USD 45.000,00 su cuota sería de USD 279,30 a 20 años contra USD 319,02 con entidades privadas para el mismo tiempo con un ahorro de USD 39,72 mensual y USD 9.532,80 al finalizar los 20 años. Es decir, el sector privado exige el 44,33% del ingreso de los hogares para la obtención de una vivienda propia.

De esta manera, es difícil acceder a crédito hipotecario cuando los ingresos que perciben los hogares solo alcanzan para cubrir la canasta familiar básica y no pueden destinar gastos adicionales para vivienda.

Gráfico: Diferencia entre crédito hipotecario con tasa preferencial y con tasa vigente

El campo de valor de la vivienda debe tener un límite superior de 228,42 Salarios Básicos Unificados, para el 2020 (SBU 400 USD) el valor es: 91.386. Límite establecido en el Decreto Ejecutivo 681.

Tabla de amortización según método francés, el cual establece una cuota fija.

Los valores mostrados en esta calculadora son referenciales y dependen de las condiciones finales establecidas por cada institución financiera para el otorgamiento de los créditos hipotecarios.

Valor de la vivienda	45,000	Conoce los proyectos de vivienda que participan de Casa Para Todos al 4,99% dando clic aquí.	
Plazo	20 años		
Calcular	Calcular		
CRÉDITO CASA PARA TODOS		CRÉDITO PROMEDIO DEL MERCADO ACTUAL (Bancos, Mutualistas y Cooperativas de Ahorro y Crédito)	
Entrada mínima del 5% :	2,250.00	Entrada mínima del 25% : 11,250.00	
Valor de la vivienda:	45,000	Valor de la vivienda:	45,000
Entrada 5%:	2,250	Entrada 25%:	11,250
Monto del crédito:	42,750	Monto del crédito:	33,750
Plazo en meses:	240.0	Plazo en meses:	240.0
Tasa de interés efectiva:	4.99 %	Tasa de interés efectiva:	10.14 % Fuente Banco Central del Ecuador
Cuota mensual:	279.3	Cuota mensual:	319.02

Fuente: Calculadora hipotecaria (<https://www.miduvi.net/calculadora>)

Elaborado por: Dirección de Planificación e Inversión

Hogares que habitan en viviendas inadecuadas

Existen 4.706.128 viviendas a nivel nacional, de las cuales el 53,02% se encuentra en la Costa, el 37,80% en la Sierra, el 8,98% en la Amazonía y el 0,20% en la Insular. El 70,27% se encuentra en el área urbana y 29,73% en el área rural. Las viviendas consideradas recuperables (déficit cualitativo) suman 1.853.052 de las cuales el 63,79% están en el área urbana y el 36,21% en el área rural.

Existen 4.751.663 de hogares a nivel nacional, de los cuales el 70,44% se encuentra en el área urbana y el 29,56% en el área rural. De estos, 312.031

² Fuente: Banco Central del Ecuador

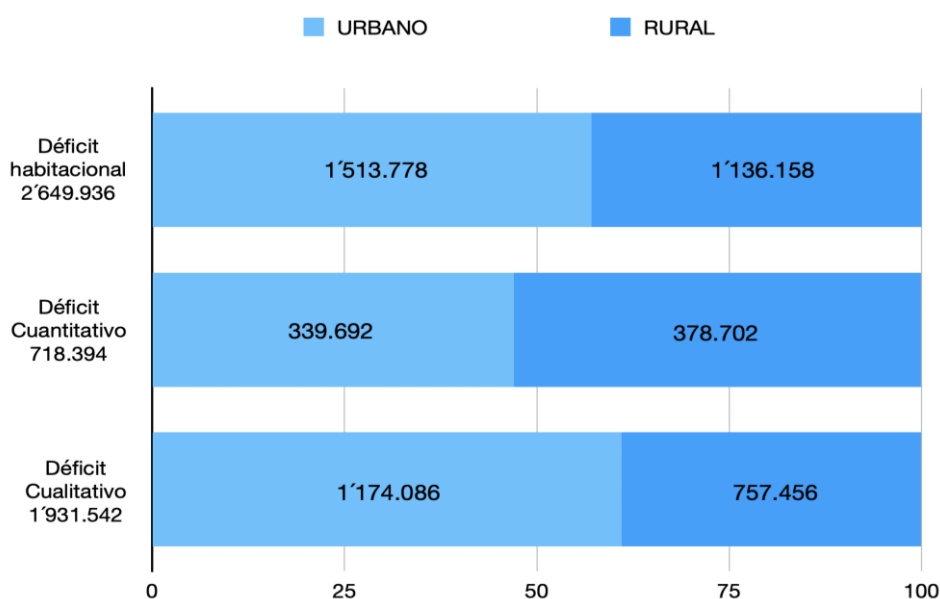
hogares viven en condiciones de hacinamiento en el área urbana y 121.904 en el área rural, es decir, es más asentado el problema en las ciudades por la migración por lo que las viviendas no cuentan con los dormitorios suficientes para cada hogar.

Del total de viviendas, solamente el 76,43% obtiene el agua a través de una red pública (agua potable); además solo el 63,92% de viviendas cuentan con servicio de excusado y alcantarillado. El 98,17% de viviendas cuentan con servicio de alumbrado y el 61,72% cuentan con carretera o calle pavimentada como acceso a su vivienda. Por lo tanto, existe un promedio del 24,94% de viviendas con algún tipo de déficit cualitativo, es decir, no tienen acceso pleno a servicios básicos (agua, luz, alcantarillado, excusado) o servicios públicos (vías, alumbrado) sea porque se encuentran en zonas periféricas donde la provisión del servicio es complicada o cuyas construcciones empíricas no han recibido la aprobación de autoridad municipal y su instalación es complicada.

Cálculo de las necesidades de vivienda de interés social para el periodo 2023 – 2025 por áreas geográficas

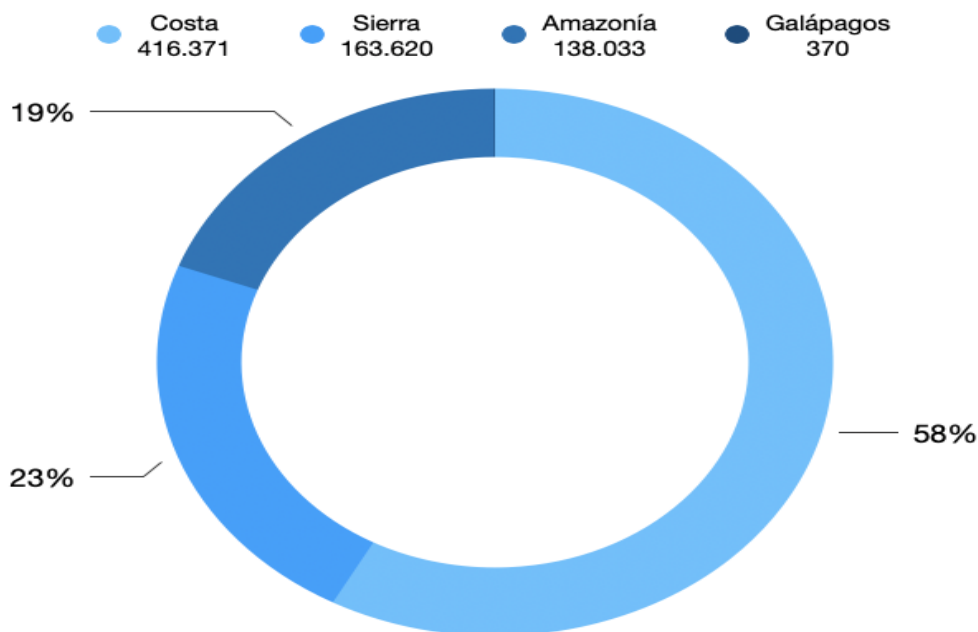
La Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU), con corte a diciembre del 2022 establece que el déficit habitacional en el Ecuador, se ubica en 2'649.936 viviendas que corresponden al 53,69% del total de viviendas existentes en el país, de las cuales 1'931.542 (39,13%) se identifican con déficit cualitativo; y 718.394 (14,56%) en déficit cuantitativo.

Gráfico: Déficit habitacional.



Elaborado por: Dirección de Planificación e Inversión - MIDUVI.

Gráfico: Déficit habitacional cuantitativo por áreas geográficas.



Elaborado por: Dirección de Planificación e Inversión - MIDUVI.

En el gráfico se muestra el cálculo del Déficit Habitacional cuantitativo por áreas geográficas. Se pueden observar brechas importantes en la distribución geográfica de las viviendas que se encuentran en Déficit Habitacional. En la región Costa se establece una concentración de Gobiernos Autónomos Descentralizados con Déficit Habitacional mayor al 58%. En contraste, hay una concentración menor en las regiones Sierra y Amazonía con un total del 42%.

Es en base a esta información que se han desarrollado las proyecciones para el presente plan, de donde se puede concluir que se requiere la atención prioritaria del déficit cualitativo de vivienda, que agrupa a la mayor cantidad de población sin descuidar la atención al déficit cuantitativo de vivienda.

Irregularidad en la tenencia de la Tierra

La proliferación de asentamientos humanos en el sector rural durante décadas se ha desarrollado al margen de la planificación y el ordenamiento territorial, fenómeno generado, entre otras causas, por el déficit habitacional en la población más vulnerable.

Dentro de la aplicación del marco normativo en relación al procedimiento de legalización, se han identificado deficiencias en los procesos operativos, que han generado demoras innecesarias en la entrega de títulos de adjudicación a favor de aquellas personas beneficiarias que han cumplido los requisitos establecidos en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. Estas deficiencias

están siendo corregidas a corto plazo mediante las siguientes estrategias: simplificación de trámites, articulación interinstitucional con los principales actores en territorio y socialización oportuna del proceso de adjudicación.

Asimismo, el Gobierno Central tiene como compromiso efectuar un proceso de titulación de las viviendas correspondientes a proyectos de vivienda de interés social ejecutados por esta cartera de Estado en años anteriores, cuyos títulos no fueron entregados oportunamente.

Durante el año 2021 se realizó un primer diagnóstico calculado a partir de regresiones lineales y proyecciones basadas en información catastral remitida por una muestra de 86 gobiernos autónomos descentralizados en donde se consideró un universo de predios rurales estatales pendientes de titulación que ascendía a 129.800 predios.

En marzo de 2022 se publican las reformas a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en donde se define con mayor precisión el ámbito competencial de las adjudicaciones que efectúa el Ministerio de Agricultura y Ganadería y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, estableciendo para esta cartera de estado, la atribución de titulación de predios rurales estatales de hasta 2000 metros cuadrados que estén siendo ocupados o destinados para vivienda.

Con estas nuevas disposiciones, se realizó un nuevo filtro a la información catastral remitida por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, donde se determinó que la cifra más cercana a la realidad de predios sujetos a regularizar hasta 2025, corresponde a 92.770 predios, por lo que se estableció la siguiente planificación:

Tabla: Planificación titulación 2021 - 2025

AÑO	TÍTULOS
2021	0
2022	5.000
2023	25.923
2024	36.150
2025	25.697
Total	92.770

Elaborado por: Dirección de Información de Suelos - MIDUVI

De no atender a esta problemática respecto a la inseguridad a la tenencia de la propiedad, se estaría incumpliendo con uno de los elementos necesarios para la obtención de una vivienda adecuada.

Trastornos socio – espaciales por la explosión urbana

La explosión urbana genera trastornos socio - espaciales con serias afectaciones en la población y en el territorio ya que sus efectos comprenden:

- Limita el acceso a suelo con servicios y equipamientos, espacio público, vivienda digna para los sectores de menores ingresos;
- Agrava el fenómeno de los barrios cerrados exclusivos y el crecimiento pensado desde el transporte individual motorizado, dejando de lado a los peatones y las dinámicas sociales y culturales que generan calidad de vida urbana;
- Crecimiento descontrolado de la mancha urbana, causando la afectación de los cinturones de reserva ecológica y poniendo en riesgo la seguridad alimentaria de la población debido a la reducción de suelos de vocación agrícola;
- Elevado nivel de urbanización y el crecimiento poblacional de las ciudades generan un desequilibrio entre el desarrollo urbano y el bienestar del medio ambiente. Las ciudades del país en su conjunto presentan un déficit de áreas verdes y espacios públicos de 4,7 m²/habitante de área verde urbana, en relación a lo establecido por la Organización Mundial de la Salud - OMS de 9m²/hab.
- El modelo de crecimiento no planificado ha originado que en la actualidad existan asentamientos irregulares, los cuales son poblaciones asentadas en las periferias de las ciudades, en muchos casos en condiciones de precariedad, con acceso restringido a servicios, en áreas ambientalmente vulnerables o en situación de riesgo, se caracterizan por presentar irregularidad en cuanto a la tenencia del suelo; es decir, carecen de un título formal que los presente como propietarios y dueños del bien.
- El crecimiento descontrolado de las ciudades hacia las periferias aumenta la vulnerabilidad especialmente en los asentamientos humanos. A diciembre de 2021 existen 777.613 viviendas en zona de riesgos y 2.545.238 habitantes asentados en estas zonas. Estos riesgos identificados tienden a concretarse en problemas relacionados con el aumento en el uso y presión para el cambio del suelo, elevado consumo energético, quema de combustibles fósiles para varios propósitos, entre otros.

En Ecuador, el 79% de los municipios crecen fuera del límite urbano; además, en la mayoría de ciudades, el porcentaje de crecimiento de la mancha urbana es mayor que el porcentaje de crecimiento poblacional de las ciudades, por ejemplo, en el periodo 2001 a 2010, la mancha urbana de Guayaquil creció en el 40% frente al 13% de crecimiento poblacional, lo que significa un cambio en el uso de suelo con vocación agrícola o de protección a suelo urbano.

El actual modelo de desarrollo neoliberal ha sido determinante para que las ciudades sean las responsables de un 70% de las emisiones de gases de efecto invernadero y el consumo de más del 75% del consumo energético mundial (ONU-Hábitat, 2021); además de ser centros de actividades políticas, comerciales, productivas, culturales e innovadoras.

Las ciudades que siguen un patrón de crecimiento disperso de la mancha urbana presentan un uso ineficiente del suelo con bajos niveles de densidad y

consolidación y, por lo tanto, dificultades de asegurar dotaciones adecuadas de servicios urbanos como transporte público, equipamientos de salud y educación, áreas verdes, entre otros servicios. Por ejemplo, en un levantamiento de predios realizado en 11 ciudades del país, existieron 115.000 lotes vacantes dentro del área urbana consolidada; y, de los 221 municipios del país, el 60% tiene una densidad menor a 50 hab/ha.

La problemática descrita anteriormente y falta de planificación, ha provocado que se construya vivienda, pero no un hábitat adecuado y afianza las brechas de desigualdad respecto a vivienda. Esto se entiende desde la necesidad para cubrir el déficit cuantitativo habitacional donde prima el número de unidades habitacionales en virtud del espacio público que se genera en la configuración de las urbanizaciones o de la ciudad; por lo que para hacer efectivo el derecho a la ciudad y de sus espacios públicos (Art. 31 ECU, 2008) es necesario la generación de instrumentos normativos nacionales y locales, e instrumentos técnicos para la generación de información sobre el fenómeno urbano y la urbanización del Ecuador en sus múltiples dimensiones y escalas.

A partir del desarrollo de instrumentos técnicos y normativos de hábitat, asentamientos humanos, espacio público y construcción, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales (GAD) deberán elaborar sus Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). Además del desarrollo de la política pública, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, debe realizar procesos continuos de socialización, capacitación y asistencia técnica para que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos implementen y desarrollen sus instrumentos de planificación local para la consecución de la mejora del hábitat, de sus asentamientos humanos, y específicamente en la dotación y gestión de sus espacios públicos y en los procesos constructivos de vivienda y edificaciones.

En Latinoamérica, al menos 110 millones de habitantes habitan barrios populares y están expuestos a vulnerabilidades multidimensionales (ONU Hábitat, 2020). De ahí que el impacto que sufren los pobladores de barrios donde existe precariedad y déficit de condiciones de habitabilidad es alto. Sumado a la inequidad económica-social existente en el país, a la escasa planificación territorial y la especulación del suelo urbano. Las soluciones informales de vivienda aparecen como una importante alternativa en la búsqueda de una respuesta al problema habitacional, frecuentemente relacionado con la ocupación de tierras vacantes (públicas o privadas) o la compra de terrenos en subdivisiones ilegales para la autoconstrucción de viviendas.

Tabla: Brechas de desigualdad

Indicador	Año Base 2021	Variable	Brecha PCV	Meta 2026
Déficit Habitacional (nacional)	2.558.043	soluciones habitacionales	2,89%	73.912
Déficit cualitativo nacional	1.853.052	viviendas recuperables	0,66%	17.000
Déficit cuantitativo nacional	704.991	viviendas irrecuperables	2,22%	56.912
Dormitorios por vivienda (2 al menos)	1.715.147	viviendas construidas	3,32%	56912
Viviendas con Red pública de agua	3.597.016	viviendas con agua potable	0,47%	17000
Viviendas con alumbrado	4.706.128	viviendas con alumbrado	0,36%	17000
Viviendas con saneamiento	4.706.128	viviendas con saneamiento	0,36%	17000
Viviendas con vía de acceso	4.706.129	viviendas con vía de acceso	1,21%	56912
Hacinamiento	433.223	viviendas con hacinamiento	17,06%	73912

Elaborado por: Dirección de Planificación e Inversión

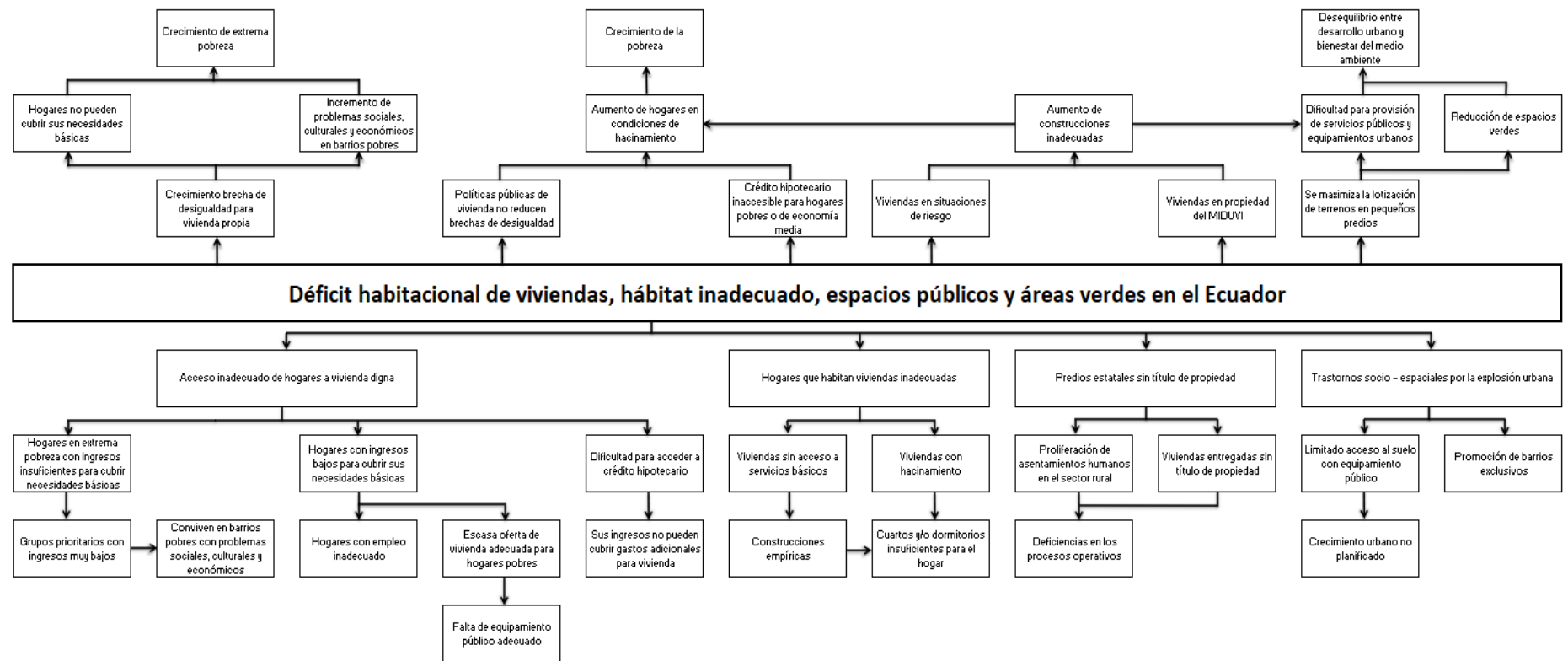
El problema principal recurrente es **EL DÉFICIT HABITACIONAL DE VIVIENDAS, HÁBITAT INADECUADO, ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES EN EL ECUADOR** que en el caso de déficit habitacional es medido por el INEC a través de su encuesta ENEMDU (Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo) para cubrir temas sobre las principales características físicas de la vivienda: vías de acceso, tipo de vivienda, material predominante del techo, piso, paredes y en qué estado se encuentran, número de cuartos y su uso, conocer las condiciones de salubridad de los hogares mediante el acceso y disponibilidad de servicios básicos que tienen la vivienda. En el caso del hábitat inadecuado, espacios públicos y áreas verdes es medido por entidades internacionales como es el caso de la Organización Mundial de la Salud y la ONU-Hábitat.

Se puede concluir que los problemas secundarios corresponden a:

- 1) Acceso inadecuado de hogares a vivienda digna
- 2) Hogares que habitan en viviendas inadecuadas

- 3) Predios estatales sin títulos de propiedad
- 4) Trastornos socio – espaciales por la explotación urbana

Gráfico: Árbol de Problemas (Causas y Efectos)



Elaborado por: Dirección de Planificación e Inversión – MIDUVI.

6. PROPUESTA

A través del Plan Nacional de Hábitat y Vivienda, y cumpliendo con la visión integral de la política urbana y política habitacional, se busca cumplir con el siguiente objetivo general: “Reducir el déficit habitacional de viviendas y promover el hábitat seguro y saludable en el Ecuador”, a través de la inversión social, articulando esfuerzos respecto a la provisión de servicios básicos y equipamiento público considerando las necesidades culturales, productivas, sociales y ambientales de los hogares de extrema pobreza, pobreza moderada y economía media en entornos sistémicos, sostenibles y amigables con el medio ambiente que garantice una vivienda adecuada, un hábitat seguro y derecho a la vivienda.

Este Plan cumple lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, el Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público – Decreto Ejecutivo 405 y la guía metodológica para la formulación de planes sectoriales de la Secretaría Nacional de Planificación.

6.1. Plan Nacional de Desarrollo

Con fecha 23 de septiembre de 2021 mediante resolución Nro. 002-2021-CNP el Consejo Nacional de Planificación en Sesión Ordinaria No. CNP-001-2021, aprobó el Plan Nacional de Desarrollo denominado “*Plan de Creación de Oportunidades 2021-2025*”.

El Plan se constituye e integra una visión conjunta y la organiza sobre cinco ejes: Económico, Social, Seguridad Integral, Transición Ecológica e Institucional y además se considera 16 objetivos nacionales de desarrollo.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se alinea con el “*Plan de Creación de Oportunidades 2021 – 2025*”, según el siguiente detalle:

Eje Social

- **Objetivo 5:**
Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.
- **Política 5.4:**
Promover el acceso al hábitat seguro, saludable y a una vivienda adecuada y digna.
- **Meta 5.4.1:**
Reducir el déficit habitacional de vivienda del 58,01% al 48,44%.

6.2.Alineación Política Urbana Nacional



Los principios orientadores de la PUN son cuatro (4) y se describen a continuación.

PO1 Equidad

El principio de Equidad permite reconocer la diversidad de características y condiciones específicas de las personas para generar respuestas integrales que garanticen el acceso a los beneficios del desarrollo sin discriminación.

En este sentido, desde el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda (PNHV) o Plan Sectorial se implementarán instrumentos y normativa que no perjudique a grupos vulnerados, promulgará la equitativa distribución de los recursos y beneficios del desarrollo, promoverá el análisis de necesidades específicas de los grupos poblacionales entendiendo las condiciones de vulnerabilidad que les atraviesan y eliminará cualquier tipo de práctica que, desde su competencia, perpetúe la discriminación.

El PNHV define acciones, programas y proyectos de intervención que tendrán una visión de equidad y no discriminación que permitan reducir las brechas de desigualdad en cuanto a las competencias de hábitat y vivienda. Estas acciones permitirán reconocer las características específicas de las personas y grupos beneficiarios, independientemente de su género, edad, origen, condición económica o discapacidad, con el fin de garantizar el equilibrio en el acceso a oportunidades a la vivienda adecuada y a un hábitat seguro y sostenible para todas las personas.

PO2 Sostenibilidad

Se entiende al principio de la sostenibilidad como el desarrollo equilibrado entre los ámbitos social, económico y ambiental que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras.

Consecuentemente, en el ámbito social y económico, se reconoce la importancia de reconocer a las ciudades y comunidades como el escenario que soporta la vida

de las personas, donde se desarrollan actividades cotidianas, de convivencia, de intercambio y de cuidados, así como actividades económicas y productivas, siendo ambas actividades igual de relevantes. En este sentido, las intervenciones propuestas tendrán en cuenta las necesidades diferenciadas de la población, la importancia del fortalecimiento social y comunitario, la reivindicación de los cuidados como factor para el desarrollo humano, el fomento a desarrollos productivos sostenibles, responsables ambientalmente y comunitarios impulsando la integración e inclusión socioeconómica y territorial, así como la reducción de brechas en el acceso y disfrute de los territorios.

En el ámbito ambiental, se deberá considerar a los sistemas ambientales como soporte fundamental, se promoverán su protección, conservación, restauración e integración fomentando desarrollos planificados, compactos, densos y diversos que generen relaciones funcionales y sistémicas entre las zonas urbanas y rurales. Complementariamente, reconociendo la estrecha relación entre los asentamientos humanos y el cambio climático, siendo éstos los principales emisores de GEI (Gases de Efecto Invernadero), el PNHV define alternativas y prácticas sostenibles que aporten a la mitigación y adaptación al cambio climático, así como a la reducción del riesgo de desastre por parte de la población y los territorios. En la misma línea, se impulsará el manejo eficiente y racional de los recursos, así como del suelo, incorporando el uso y producción de materiales sostenibles, el desarrollo y la implementación de la Certificación Nacional para Edificaciones Sostenibles y la promoción de desarrollos con mayor densidad y diversidad.

PO3 Transparencia

La transparencia, se constituye en un principio orientador para el desarrollo de las intervenciones, promoviendo y fomentando la transparencia de la gestión pública; y la ética en el uso de bienes y recursos, así como en el ejercicio de las funciones públicas. Entendiendo a la transparencia como la característica de una gestión, basada en los valores éticos universales como la honestidad, integridad, responsabilidad y eficacia. Es así, que la transparencia se ve transformada en principios y acciones claras, destinadas a garantizar el acceso a información de forma clara y oportuna, sobre las acciones, recursos y decisiones que se implementen.

PO4 Gobernanza democrática

Se entiende a la gobernanza como el proceso de construcción de relaciones entre diversos actores desde una articulación con mirada multinivel, multisector y multiactor, los cuales se verán involucrados en los procesos de decisión, ejecución y evaluación. Otro aspecto clave de la gobernanza, es el fomento al progreso económico del país, sin dejar de lado el desarrollo social y ambiental, con una

visión de sostenibilidad que permita sentar las bases para un desarrollo que perdure en el tiempo.

Para lograr una buena gobernanza, además, se generará un proceso que permita fortalecer los vínculos y la articulación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), enmarcados en el trabajo conjunto para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, dando cumplimiento a sus competencias, de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley; y planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.

En este contexto, se ejecutará diferentes productos y servicios por sus unidades técnicas para cumplir con el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda, los mismos que se alinean a la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social; Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público – Decreto Ejecutivo No. 405; y demás acuerdos ministeriales expedidos para operativizar su aplicación. Los programas y proyectos que se ejecutan en el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda 2021 – 2025 contienen los siguientes productos y servicios:

Problemática	Eje PNHV	Objetivo PNHV	Programa	Proyecto	Producto / Servicio *	Modalidades
Acceso inadecuado de hogares a vivienda digna	Creamos Vivienda	Diversificar y focalizar los mecanismos para el acceso y promoción de la vivienda a través de la asistencia técnica, financiamiento y acompañamiento a los actores locales y beneficiarios.	56 INCENTIVOS DE LA VIVIENDA Y REASENTAMIENTOS	PROYECTO DE VIVIENDA CASA PARA TODOS	VIS segmento 1	1A terreno propio 1B terreno urbanizado
					VIS segmento 2	2A arrendamiento social con opción a compra 2B subsidio parcial y/o crédito hipotecario con tasa preferencial para vivienda nueva
						VIS mediante crédito hipotecario con tasa preferencial
					VIP	VIP mediante crédito hipotecario con tasa preferencial
					Fortalecimiento Comunitario	1B terreno urbanizado
				PROYECTO CREAMOS VIVIENDA	VIS segmento 1	1A terreno propio 1B terreno urbanizado 1B comunidades productivas
						2A arrendamiento social
						2A arrendamiento social con opción a compra (incluye refuncionalización de bienes inmuebles)
					VIS segmento 2	2B subsidio parcial para vivienda nueva o vivienda usada
						2B subsidio parcial y/o crédito hipotecario con tasa preferencial para vivienda nueva o vivienda usada

Problemática	Eje PNHV	Objetivo PNHV	Programa	Proyecto	Producto / Servicio *	Modalidades
					VIS segmento 3	VIS mediante crédito hipotecario con tasa preferencial
					VIP	VIP mediante crédito hipotecario con tasa preferencial
					Acompañamiento y desarrollo comunitario	1B terreno urbanizado
						1B comunidades productivas
Hogares que habitan en viviendas inadecuadas	Creamos Calidad de Vida	Diversificar y promover los mecanismos para el acceso y promoción de la vivienda recuperable a través de la asistencia técnica, financiamiento y acompañamiento a los actores locales y beneficiarios.	56 INCENTIVOS DE LA VIVIENDA Y REASENTAMIENTOS	PROYECTO DE VIVIENDA CASA PARA TODOS	Incentivos y/o subvenciones de vivienda	Ampliación de vivienda
						Agua/Saneamiento de vivienda
						Titularidad de vivienda
						Incentivos para construcción de viviendas de pueblos y nacionalidades
				PROYECTO CREAMOS VIVIENDA	Incentivos para mejoramiento y/o ampliación de vivienda	Incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda
						Incentivos para la prestación de servicios públicos
						Incentivos para construcción de viviendas de pueblos y nacionalidades
						Incentivos para la autoproducción de vivienda
Predios estatales sin títulos de propiedad	Creamos Patrimonio	Realizar la legalización de predios rurales estatales ocupados o destinados para vivienda a nivel nacional y la adjudicación de títulos	56 INCENTIVOS DE LA VIVIENDA Y REASENTAMIENTOS	PROYECTO CREAMOS VIVIENDA	Incentivos para titulaciones de terrenos ocupados o destinados para vivienda	Tierra rural masivo
						Tierra rural individual
						Proyectos de Viviendas de Interés Social (PVIS)

Problemática	Eje PNHV	Objetivo PNHV	Programa	Proyecto	Producto / Servicio *	Modalidades
		de vivienda de interés social en proyectos ejecutados del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.				
Trastornos socio – espaciales por la explotación urbana	Creamos Hábitat	Brindar asistencia técnica, financiamiento y acompañamiento a la producción social del hábitat de tipo multisectorial, multinivel y multiactor para la ejecución de intervenciones integrales y territorializadas	55 HABITAT Y ASENTAMIENTOS HUMANOS	Proyecto de Parques Inclusivos Integrales	Espacio público seguro e inclusivo	Equipamiento recreativo Inclusivo
				Proyecto Creamos Vivienda	Fomento al Desarrollo Urbano Sostenible	Premio Hábitat Ecuador
					Producción social del hábitat	Certificación Nacional para edificaciones sostenibles
					Mejoramiento Integral de Barrios	Ciudades grandes
						Ciudades medianas
						Ciudades pequeñas
				Programa de Ciudades Intermedias Sociales II	Fomento al Desarrollo Urbano Sostenible	Portal de Transparencia de Obra Pública para Programas de Vivienda del programa “Ecuador SinCero”
				Proyecto de Implementación del Sistema Nacional de Catastro	Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado	

Problemática	Eje PNHV	Objetivo PNHV	Programa	Proyecto	Producto / Servicio *	Modalidades
				Integrado y Georreferenciado		
		Fortalecer capacidades institucionales	01 ADMINISTRACION CENTRAL	Sin proyecto	Gastos administrativos y operativos	

* Los productos y servicios definidos en el PNHV 2021 – 2025 podrán ser modificados de acuerdo a las necesidades de cada programa y/o proyecto y conforme los lineamientos que el MIDUVI resuelva para el efecto, con el fin de cumplir el objetivo general de este plan.

6.3. Indicadores y Metas por Eje

PROBLEMÁTICA	EJES PNHV	OBJETIVO SECTORIAL	INDICADOR PNHV	META* 2021-2025	PRESUPUESTO 2021-2025 (MM)**	RESPONSABLE
Acceso inadecuado de hogares a vivienda digna	CREAMOS VIVIENDA	Objetivo Sectorial 1: Diversificar y focalizar los mecanismos para el acceso y promoción de la vivienda a través de la asistencia técnica, financiamiento y acompañamiento a los actores locales y beneficiarios.	1.1. Número de soluciones habitacionales VIS entregadas para el segmento 1 y 2.	24.176	\$ 467,53	MIDUVI Creamos Infraestructura EP Empresas Públicas de GAD IFIs
			1.2. Número de soluciones habitacionales VIS para el segmento 3 y VIP entregadas	21.543	\$ 200,00	MIDUVI IFIs
Hogares que habitan en viviendas inadecuadas	CREAMOS CALIDAD DE VIDA	Objetivo Sectorial 2: Diversificar y promover los mecanismos para el acceso y promoción de la vivienda recuperable a través de la asistencia técnica, financiamiento y acompañamiento a los actores locales y beneficiarios.	2.1. Número de incentivos para mejoramiento y/o ampliación de vivienda implementados	101.648	\$ 350,54	MIDUVI Creamos Infraestructura EP Empresas Públicas de GAD IFIs
Predios estatales sin títulos de propiedad	CREAMOS PATRIMONIO	Objetivo Sectorial 3: Realizar la legalización de predios rurales estatales ocupados o destinados para vivienda a nivel nacional y la adjudicación de títulos de vivienda de interés social en proyectos	3.1. Número de incentivos para titulaciones de terrenos ocupados o destinados a vivienda entregados	92.532	\$26,74	MIDUVI GAD STCPAHI

PROBLEMÁTICA	EJES PNHV	OBJETIVO SECTORIAL	INDICADOR PNHV	META* 2021-2025	PRESUPUESTO 2021-2025 (MM)**	RESPONSABLE
		ejecutados del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.				
Trastornos socio – espaciales por la explotación urbana	CREAMOS HÁBITAT	Objetivo Sectorial 4: Brindar asistencia técnica, financiamiento y acompañamiento a la producción social del hábitat de tipo multisectorial, multinivel y multiactor para la ejecución de intervenciones integrales y territorializadas	4.1. Número de intervenciones en hábitat y espacio público ejecutadas	82	\$67,65	MIDUVI Empresas públicas de GAD
			4.2. Número de equipamientos recreativos inclusivos implementados	92	\$11,30	MIDUVI
			4.3. Número de mecanismos de desarrollo urbano sostenibles	2	\$148,09	MIDUVI GIZ
TOTAL:				240.075	\$ 1.271,85	

* La meta corresponde a soluciones habitacionales que pueden ser: VIS, VIP, incentivos, titulaciones, intervenciones en hábitat o espacio público y mecanismos DUS.

** Ver anexo Estimación Presupuesto Referencial

6.4.Eje 1: Creamos Vivienda

Objetivo Sectorial 1: Diversificar y focalizar los mecanismos para el acceso y promoción de la vivienda a través de la asistencia técnica, financiamiento y acompañamiento a los actores locales y beneficiarios.

Indicadores y metas del Objetivo Sectorial 1:

Indicador	Línea Base 2020	Meta 2021	Meta 2022	Meta 2023	Meta 2024	Meta 2025	Meta Total
1.1. Número de soluciones habitacionales VIS entregadas para el segmento 1 y 2.	3.597	2.147	2.555	6.400	5.590	3.887	24.176
1.2 Número de soluciones habitacionales VIS para el segmento 3 y VIP entregadas	2.058	3.337	3.548	4.000	4.200	4.400	21.543

Acciones del Objetivo Sectorial 1:

Para cumplir con el objetivo sectorial 1 del Eje Creamos Vivienda se necesita ejecutar las siguientes acciones:

Vivienda de interés social (VIS)

Corresponde a la primera y única vivienda, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, los beneficiarios accederán a estos servicios de acuerdo a los siguientes segmentos:

Primer segmento. - El primer segmento de vivienda de interés social tiene tres modalidades de subsidios:

- 1.- Subsidio total para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad de la persona beneficiaria (1A); y,
- 2.- Subsidio total para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado (1B);
- 3.- Subsidio total para construcción de vivienda de interés social en terreno de propiedad del Estado para comunidades productivas (1B) tienen un enfoque productivo para promover una potencialidad económica del territorio (vivienda productiva). La modalidad de “Comunidades Productivas” es una oportunidad de

desarrollo territorial rural para fortalecer el ámbito económico, social y ambiental de determinadas comunidades que presenten 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.

Los beneficiarios tendrán el subsidio total del Estado, siempre y cuando cumplan con los criterios de elegibilidad y priorización reguladas por el ente rector de hábitat y vivienda.

Si la vivienda se construye en terreno propio de la persona beneficiaria tendrá un valor de hasta 44 SBU y si la vivienda se construye en terreno de propiedad del Estado o en terreno del promotor/constructor, tendrá un valor de hasta 64 SBU, incluido el equipamiento y las obras de urbanización, en función de lo establecido en el Decreto Ejecutivo Nro. 405.

Para las modalidades 1B se ejecutará la estrategia de acompañamiento y desarrollo comunitario con el fin de empoderar a los núcleos familiares beneficiarios y garantizar su autonomía comunitaria a través de la generación de emprendimientos y la organización de dirigencias barriales.

Segundo segmento. - Para el segundo segmento de vivienda de interés social las personas interesadas podrán postular a las siguientes modalidades:

- 1.- Al subsidio parcial del Estado de hasta 15 SBU; o,
- 2.- Al subsidio parcial del Estado de hasta 15 SBU y a la tasa de interés preferencial para un crédito hipotecario.

Estas modalidades también podrán aplicarse para la adquisición de Vivienda usada. La vivienda usada es un producto nuevo que promueve el MIDUVI que busca aportar a la reducción del déficit de vivienda en el país, se identifica como una opción de impulsar el parque edificado existente como alternativa de acceso a vivienda. Los parámetros, requisitos y análisis de factibilidad y viabilidad para viviendas usadas, incluye compra de vivienda usada, reconstrucción y/o reparación para vivienda usada, ubicadas en terreno de propiedad del estado, para lo cual el ente rector de hábitat y vivienda deberá crear la normativa para dicho efecto.

Los beneficiarios tendrán un subsidio parcial del Estado y podrán tener crédito hipotecario con tasa de interés preferencial u otra fuente de financiamiento a consideración del beneficiario. Las viviendas de interés social tendrán un valor de hasta 102 SBU.

- 3.- Al subsidio de arrendamiento social de hasta 18 SBU; o.

4.- Al subsidio de arrendamiento social con opción a compra de hasta 15 SBU y se podrá conceder crédito hipotecario con tasa preferencial para financiar la compra de la vivienda.

5.- Al subsidio de arrendamiento social con opción a compra de hasta 15 SBU y se podrá conceder crédito hipotecario con tasa preferencial para financiar la compra de la vivienda bajo la modalidad de “Renovación Urbana”. La renovación urbana consiste en el re – funcionalización de inmuebles públicos y reciclaje de vivienda que se orienta a generar programas habitacionales bien localizados, en el marco de la planificación de las ciudades y que permitan reducir el uso del automóvil y aporten a la movilidad sostenible mediante la recuperación de zonas urbanas degradadas o en proceso de degradación, reduciendo las presiones hacia la expansión de las ciudades. Busca además la gestión eficiente y sostenible del suelo, promoviendo su aprovechamiento en altura en las zonas consolidadas y la generación de espacios verdes dentro de los programas habitacionales, que promuevan un vínculo cercano y saludable con la naturaleza, satisfaciendo en el mismo lugar las necesidades de recreación. En este marco el programa además contempla la sensibilización ciudadana y corresponsabilidad, orientada a promover el cambio de hábitos y percepciones tanto en productores como consumidores y el apoyo y fortalecimiento a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para el desarrollo de modelos territoriales sostenibles y resilientes.

Se podrá considerar como una modalidad del segundo segmento de vivienda, sin perjuicio de lo establecido en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, los subsidios al canon de arrendamiento, a la compra de la VIS y cualquier otro que establezca el MIDUVI. El estado otorgará al beneficiario un subsidio de la siguiente manera: hasta 18 SBU iniciales; y en función del análisis socio económico de cada caso, el pago de un porcentaje del arrendamiento mensual, que puede ser del 0%, 25% o del 50% durante los 8 primeros años del arrendamiento. Para los siguientes años del plazo estipulado, el valor será cancelado en su totalidad por el beneficiario.

Tercer segmento. – Para el tercer segmento de vivienda de interés social las personas interesadas, ecuatorianas o extranjeras residentes permanentes en Ecuador, podrán postular a la tasa de interés preferencial para un crédito hipotecario.

Son las viviendas de interés social con modalidad de crédito hipotecario con tasa de interés preferencial con un valor de hasta 178 SBU. Los beneficiarios de este segmento deben cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones financieras y de economía popular y solidaria, en el marco de lo establecido por el ente regulador competente.

Segmento (VIP) Vivienda de Interés Público

Corresponde a la primera y única vivienda adecuada destinada a los núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y

que, con el apoyo del Estado pueden alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia, y que pueden acceder a crédito hipotecario con tasa de interés preferencial y que no han recibido un beneficio similar previamente.

El valor máximo de las viviendas de interés público oscila entre 178.01 SBU hasta los 229 SBU, incluido el valor de las obras de urbanización y el IVA generado por la adquisición local de bienes y /o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de la vivienda, de conformidad con la normativa vigente; la construcción de viviendas de interés público puede ser en terreno de propiedad del Estado o en terrenos del promotor/constructor.

El ente rector de hábitat y vivienda debe registrar los desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés público, de conformidad con la normativa que emita para el efecto.

El ente rector de la política y regulación financiera determinará la tasa de interés preferencial y demás condiciones de acceso y crédito, la operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés público se realizará mediante las instituciones del sistema financiero nacional que otorguen crédito hipotecario.

6.5.Eje 2: Creamos calidad de vida

Objetivo Sectorial 2: Diversificar y promover los mecanismos para el acceso y promoción de la vivienda recuperable a través de la asistencia técnica, financiamiento y acompañamiento a los actores locales y beneficiarios.

Indicadores y metas del Objetivo Sectorial 2:

Indicador	Línea Base 2020	Meta 2021	Meta 2022	Meta 2023	Meta 2024	Meta 2025	Meta Total
2.1. Número de incentivos para mejoramiento y/o ampliación de vivienda implementados	0	1.822	266	2.590	34.276	62.694	101.648

Acciones del Objetivo Sectorial 2:

Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 405 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial Nro. 57 del 06 de mayo de 2022, el presidente Constitucional de

la República del Ecuador, emitió el “*Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público*”; y, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0011-A publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 99 de 06 de julio de 2022, se emitió el “*Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público*”.

Además de los subsidios establecidos a los beneficiarios de viviendas de interés social se pueden otorgar los siguientes incentivos:

Ampliaciones y remodelaciones de vivienda. – Incentivo destinado a ampliar y/o adecuar las viviendas que requieren crecimiento de superficie, reparaciones, recuperaciones o adecuaciones similares que mejoren la calidad de vida de los habitantes.

El valor máximo de este incentivo será de hasta 15 SBU.

Las modalidades para este incentivo son:

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

- a. Se considera que un hogar está hacinado si cada uno de los dormitorios con los que cuenta sirve, en promedio, a un número de miembros mayor a tres personas, de acuerdo con la INEC (2020).
- b. 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.

Tipos de ampliación. - Existe dos tipos de ampliación, que son:

- a. Habitación. – Es la habitación que sirve de complemento a las áreas ya existentes en la vivienda, que esté destinada a dormitorio, área social o de servicios, la que deberá contar con las instalaciones correspondientes.
- b. Ampliación de baño. – Es la adaptación de un cuarto de baño en la vivienda, que cuente con todas sus piezas sanitarias y griferías, 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.

2.- Remodelación de vivienda: Es la adecuación de la vivienda mediante la reparación o mejoramiento destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad y seguridad de la vivienda.

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

- a. Reemplazo de piso. - Consiste en el cambio del piso de tierra por concreto, con un contrapiso, que garantice resistencia y durabilidad, en viviendas con núcleos familiares que lo requieran, priorizando hogares que tengan niños de 0 a 12 años, alineados al programa de desnutrición crónica infantil.
- b. Reemplazo de elementos estructurales. – Luego de un análisis de los riesgos estructurales que puedan presentarse en los elementos estructurales dentro de una vivienda que estén en eminente colapso, podrán ser reemplazados por nuevos para mejorar la edificabilidad de la vivienda a intervenir.
- c. 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, y la estructura que sostiene la cubierta debe garantizar su buen funcionamiento;
- d. Obras para mejoramiento o terminación de la vivienda. - Comprende el cambio, reparación o la instalación, en caso de no existir, puertas con sus respectivos accesorios, ventanas con sus accesorios; 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 con la construcción de la vivienda.

Orden de prioridad. - Para aplicar el incentivo de remodelaciones se observará la siguiente priorización: 1. Reemplazo de piso; 2. Reemplazo de elementos estructurales; 3. Cambio de cubierta; 4. Obras para el mejoramiento o terminación de la vivienda;

El otorgamiento de este incentivo se regirá a los criterios establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda y al análisis socio económico de cada caso. Por tal motivo, dependiendo de la calificación del beneficiario se podrá entregar el subsidio en su totalidad o a través de un crédito o microcrédito con tasa preferencial con las instituciones financieras que cumplan con los lineamientos definidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

Incentivos para la Prestación de servicios públicos. - Incentivo destinado para implementar obras y/o equipamientos para servicios públicos tales como agua, saneamiento ambiental y energía eléctrica. Adicionalmente, está destinado a viviendas construidas en terreno del beneficiario, así como, para cualquier vivienda que no cuente con los servicios antes indicados.

El valor máximo del incentivo será de hasta 12 SBU.

Las modalidades de este incentivo son:

1.- Agua segura para la vivienda. Se dotará de un sistema integral de provisión de agua segura, en las viviendas que no tienen acceso a una red o sistema de agua. El sistema se basará en un tanque de almacenamiento que por medio de una bomba hidroneumática le permita contar con suficiente presión de agua para el uso diario.

2.- Saneamiento ambiental para la vivienda. Se dotará de un sistema integral de disposición de agua residual doméstica, en busca de apoyar la gestión comunitaria del agua en las zonas rurales, y de esta forma contribuir a la sostenibilidad de los recursos hídricos. El sistema para el tratamiento primario de las aguas residuales domésticas, se basará en agua tratada infiltrada hacia el terreno aledaño mediante una zanja de infiltración o pozo de absorción.

Incentivos para la Construcción de viviendas de pueblos y nacionalidades del Ecuador en terrenos comunitarios y/o asociativos.- Las personas miembros de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades del Ecuador que habitan en territorios comunitarios o de propiedad comunal, que pertenezcan a núcleos familiares de pobreza, extrema pobreza o vulnerabilidad, 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, sin perjuicio de la postulación a otros incentivos previstos en este reglamento.

Régimen especial de la Provincia de Galápagos. - Las personas ecuatorianas que hayan nacido en la provincia de Galápagos, que se encuentren en situación de pobreza y vulnerabilidad podrán acceder al incentivo destinado a la construcción, recuperación y mejoramiento de vivienda en el marco de los programas que impulse ente rector de hábitat y vivienda, hasta por un valor de 102 SBU.

Autoproducción de vivienda. La autoproducción de vivienda es el proceso de gestión de suelo, planificación, y construcción de vivienda, por los propios usuarios, empleando asesoramiento y acompañamiento técnico, que permita apoyar a las familias en la toma de decisiones en el proceso de construcción, calidad en los materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, accesibilidad.

Los beneficiarios que requieren crecimiento de superficie, reparaciones, recuperaciones o adecuaciones de la vivienda, que propendan a la mejora de la

calidad de vida de los habitantes, podrán acceder a los incentivos de ampliaciones y/ o remodelaciones de vivienda con valor máximo de hasta 15 SBU.

Así como, los beneficiarios que requieran implementar sistemas de servicios básicos tales como agua segura y saneamiento ambiental, en viviendas ya construidas en terreno del beneficiario podrán acceder al incentivo de prestación de servicios público con valor máximo de hasta 12 SBU.

Los incentivos deberán tener el acompañamiento técnico que guiará a la familia durante todo el proceso, respaldado por la gestión comunitaria para la entrega efectiva de estos incentivos de vivienda.

Con estos antecedentes y tomando en cuenta el alto déficit cualitativo que presentan las viviendas en el país, se propone la autoproducción como alternativa mediante los referidos incentivos.

6.6.Eje 3: Creamos Patrimonio

Objetivo Sectorial 3: Realizar la legalización de predios rurales estatales ocupados o destinados para vivienda a nivel nacional y la adjudicación de títulos de vivienda de interés social en proyectos ejecutados Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Indicadores y metas del Objetivo Sectorial 3:

Indicador	Línea Base 2020	Meta 2021	Meta 2022	Meta 2023	Meta 2024	Meta 2025	Meta Total
3.1. Número de incentivos para titulaciones de terrenos	0	871	3.891	7.000	36.150	44.620	92.532

Acciones del Objetivo Sectorial 3

La línea de acción relacionada con la gestión de suelo para hábitat y vivienda abarca las problemáticas relacionadas con el acceso al suelo, en lo que respecta a la tenencia de la propiedad; la identificación de predios rurales estatales ocupados o destinados para vivienda permitirá el aprovechamiento del suelo servido y bien localizado, priorizando la cercanía de servicios de soporte, procurando que se encuentren fuera de zonas de riesgo y cuenten con conectividad vial.

Para este fin, se plantea una adecuada coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales a nivel nacional, puesto que son quienes ejercen la competencia de la gestión de suelo. Además, se plantean mecanismos que permitan contar con una implementación eficiente de los instrumentos de planificación y gestión actualmente existentes, considerando un enfoque de sostenibilidad y enmarcados en las políticas del ente rector de hábitat y vivienda.

El eje Creamos Patrimonio, realiza las siguientes intervenciones:

Regularización individual de predios rurales estatales ocupados o destinados para vivienda. - A petición de parte, los poseedores podrán solicitar al ente rector de hábitat y vivienda, iniciar el proceso de titularización sobre el predio que se encuentren en posesión pacífica e ininterrumpida, que está ocupado o destinado para vivienda.

Regularización masiva de predios rurales estatales ocupados o destinados para vivienda. – El ente rector de hábitat y vivienda, a través de la Subsecretaría de Uso, Gestión del Suelo y Catastros, es el responsable de efectuar una planificación a nivel nacional, definiendo las provincias y cantones, sobre las cuales ejecutará el proceso de legalización de predios rurales estatales a favor de sus poseedores a nivel masivo. La planificación procede de acuerdo a los criterios de priorización definidos por el ente rector de hábitat y vivienda y/o por petición del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal correspondiente. En este tipo de intervención se establece la posibilidad de entrega del incentivo relativo a la titularización.

Regularización de Proyectos de Vivienda de Interés Social ejecutados por el MIDUVI en administraciones pasadas. - Adjudicación de títulos de Vivienda en proyectos entregados en administraciones pasadas.

6.7.Eje 4: Creamos Hábitat

Objetivo Sectorial 4: Brindar asistencia técnica, financiamiento y acompañamiento a la producción social del hábitat de tipo multisectorial, multinivel y multiactor para la ejecución de intervenciones integrales y territorializadas.

Indicadores y metas de los objetivos sectoriales 4:

Indicador	Línea Base 2020	Meta 2021	Meta 2022	Meta 2023	Meta 2024	Meta 2025	Meta Total
4.1. Número de intervenciones en hábitat y espacio público ejecutadas	0	0	0	0	25	57	82
4.2. Número de equipamientos recreativos inclusivos implementados	0	0	0	10	82	0	92
4.3. Número de mecanismos de desarrollo urbano sostenibles financiados a través de cooperación internacional no reembolsable	0	0	0	0	1	1	2

Acciones del Objetivo Sectorial 4:

Las intervenciones en el espacio público corresponden a todo lo que está ubicado fuera del ámbito privado, esto incluye: espacios públicos de conectividad correspondientes a aceras, vías, etc. y espacios públicos de encuentro correspondientes a parques, plazas, etc. En este sentido, el mejoramiento se direcciona a la dotación y/o mejoramiento de espacios y elementos públicos como son el mobiliario urbano, alumbrado público, estaciones de transporte, etc. de tal forma que garantice el acceso universal y equitativo a toda la población, conformando un espacio útil y seguro.

El MIDUVI, como ente rector de hábitat y vivienda, emitió los lineamientos para intervenciones en el hábitat y espacio público, fomentando el uso y disfrute de estos espacios por parte de todas las personas. Estos lineamientos deberán ser incorporados en la propuesta presentada por parte de los GAD; complementariamente y de acuerdo a sus competencias éste será el encargado de la ejecución e implementación de dichas intervenciones.

Espacio público seguro e inclusivo.

En el marco del Contrato de Préstamo Nro. 4634/OC-EC suscrito el 9 de septiembre del 2019, entre la República del Ecuador y el Banco Interamericano de Desarrollo para la ejecución del Programa “Apoyo a la Inclusión Social de Personas con Discapacidad en Ecuador” se ejecuta el componente “Accesibilidad a espacios recreativos públicos” correspondiente a “parques Inclusivos” a cargo del MIDUVI. El Programa se desarrolla como un plan para contribuir con la inclusión de personas con discapacidad a través del ciclo de vida, mediante mejoras en la recreación, considerando entornos que garanticen la movilidad y circulación de todas las personas en espacios libres de barreras físicas, fomentando la participación, interacción, diversión y se potencie el desarrollo físico e intelectual de todos los usuarios. Su objetivo facilitar la integración de niños, niñas y adultos con y sin discapacidad en espacios públicos de recreación. Es así como, se plantea como estrategia para su cumplimiento, la implementación de zonas inclusivas en parques consolidados a nivel nacional, que incluyan juegos modulares para parques que integren a la población (con y sin discapacidad).

Fomento al Desarrollo Urbano Sostenible.

Se enfoca en el equilibrio entre los principios de la sostenibilidad ambiental, económica y social, por lo cual se plantean instrumentos que promueven, incentivan y priorizan las alternativas de desarrollo sostenibles, como una solución al cambio climático y la desigualdad de oportunidades, buscando satisfacer las necesidades actuales, sin comprometer las capacidades de las futuras generaciones.

Esta línea de acción se enfoca en la gestión de metas comunes con una mira multisectorial, multinivel y multiactor, por medio de un trabajo articulado, que permita dar cumplimiento a los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Es así, que se plantean instrumentos para la generación de intervenciones con criterios de sostenibilidad y mecanismos para su validación, así como incentivos que promuevan el Desarrollo Urbano Sostenible.

Los instrumentos que aportan al desarrollo urbano sostenible se detallan a continuación:

1. Programa de Ciudades Intermedias Sostenibles II. En alianza con la cooperación alemana- GIZ, se busca promover la transformación de las ciudades intermedias en el Ecuador en el contexto de cambio climático a través de la implementación de la Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador (AHSE 2036), así como las Contribuciones Nacionales Determinadas (NDC) a nivel local. Dentro del Eje “Financiamiento Climático: Implementación de la Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador 2036 y Movilización de Financiamiento Climático y de Recuperación Verde para Ciudades Sostenibles”, uno de los resultados esperados es una plataforma de inversión

urbana lanza conjuntamente con actores clave del sistema nacional de financiamiento climático y recuperación verde (*green recovery*) convocatorias temáticas anuales para proyectos de cambio climático en ciudades.

- Portal de Transparencia de Obra Pública para Programas de Vivienda del programa “Ecuador SinCero - Prevención de la Corrupción, Transparencia, y Participación Ciudadana”. Con el fin de mejorar la transparencia en el seguimiento a los procesos de ejecución de Programas de Vivienda, a través de soluciones digitales, previniendo posibles riesgos de corrupción para fortalecer la integridad pública y recuperar la confianza ciudadana, el MIDUVI en conjunto con la cooperación alemana- GIZ, se encuentran en la ejecución de 4 hitos: Diagnóstico del Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda (SIIDUVI) y portales relacionados (cumplido); Definición del Sistema Integral de Transparencia de Obra Pública basado en experiencias internacionales (cumplido); Automatización de información técnico Financiera de construcción de viviendas y beneficiarios a través de la construcción de un aplicativo; y. Diseño y desarrollo de portal. Se incluye capacitación a funcionarios, responsables de la administración de la plataforma.
2. Premio Hábitat Ecuador. El fomento a la construcción sostenible requiere identificar y medir y comparar aquellas prácticas de edificación sostenibles con el fin de promoverlas y priorizarlas dentro de las intervenciones públicos. Para esto se requiere definir ciertos estándares nacionales basados en principios de eficiencia energética y reducción de emisiones de GEI. En esta línea se propone la implementación de Certificación.
 3. Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado. Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifinalitario que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en el habitan, misma que es alimentada la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente territorial de los Sistemas de Información Local de los GAD Municipales y Metropolitanos. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información

catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros (...). El gobierno central a través del MIDUVI dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Producción social del hábitat.

Surge como una acción territorial, pensada como una solución a los problemas relacionados con el crecimiento expansivo, insostenible y desarticulado de los asentamientos humanos, producto de la migración del campo a la ciudad. Es por lo cual, esta línea de acción contempla la cooperación y participación ciudadana para la construcción y modelado del hábitat, con lo cual se contempla a la vivienda, espacio público, zonas productivas, soluciones de conectividad y otros sistemas públicos de soporte, fomentando además los procesos organizativos y de coordinación con otros actores locales y nacionales.

Esta línea de acción busca por medio de la producción social del hábitat, generar espacios habitables, seguros y contextualizados en su medio, focalizando los recursos invertidos en intervenciones integrales y territorializadas que consideren enfoques de igualdad y no discriminación, así como principios de sostenibilidad. Además, se plantea la reivindicación y repotenciación de la construcción vernácula contemplando materiales y prácticas tradicionales, así como el fomento a la gestión y organización comunitaria.

Existen instrumentos que aportan a la producción social de hábitat, que se detallan a continuación:

1. Certificación nacional para edificaciones sostenibles. El fomento a la construcción sostenible requiere identificar y medir y comparar aquellas prácticas de edificación sostenibles con el fin de promoverlas y priorizarlas dentro de las intervenciones públicas. Para esto se requiere definir ciertos estándares nacionales basados en principios de eficiencia energética y reducción de emisiones de GEI. En esta línea se propone la implementación de Certificación Nacional para edificaciones sostenibles ecuatoriana que avale y promueva la construcción sostenible en el Ecuador.
2. Mejoramiento Integral de barrios. Este programa busca contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de barrios que presentan

problemas de deterioro urbano y vulnerabilidad social, a través de un proceso participativo de mejoramiento y construcción de los espacios públicos (parques, plazas y aceras) y de los entornos urbanos de las familias, que impacten en las condiciones socioeconómicas de la población, desde una perspectiva integral, reconociendo las interrelaciones entre las dimensiones social, económica y ambiental, con enfoque en la gestión de riesgos y cambio climático.

6.8.Fortalecer capacidades institucionales

Corresponde a los gastos permanentes que el MIDUVI financia para el normal funcionamiento de la institución y cuya ejecución es prioritaria para garantizar la operatividad de los proyectos respecto al talento humano, su movilización y demás rubros necesarios para la operación de los productos y servicios descritos en el Plan. Los elementos orientadores para este objetivo constan en el Plan Estratégico Institucional 2021 – 2025 del MIDUVI.

7. MODELO DE GESTIÓN

7.1. Modelo de Gestión: Eje Creamos Vivienda – Objetivo Sectorial 1

Para la implementación del presente Plan, con respecto a la generación de viviendas de interés social y vivienda de interés público, se identificaron actores principales; los cuales se detallan a continuación:

- **Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI):** El ente rector y regulador de hábitat y vivienda, que en este caso tiene por objeto instrumentar a través de normativas, la implementación de vivienda propia, en los diferentes segmentos, identificados a nivel nacional. Esta instrumentación que se menciona corresponde desde la definición de parámetros de elegibilidad de beneficiarios, lineamientos técnicos de ejecución y control en la implementación de las viviendas, entrega y seguimiento de habitabilidad.
- **Creamos Infraestructura EP:** Es el principal brazo ejecutor del MIDUVI para la construcción de viviendas de interés social nuevas; así como implementar incentivos de ampliación, remodelación y prestación de servicios públicos para viviendas recuperables mediante la suscripción de convenios de transferencia de recursos. Estos convenios incluyen el financiamiento por parte de MIDUVI para la administración y fiscalización que la empresa pública necesita para operar y construir los proyectos habitacionales del segmento 1.
- **Empresas Públicas de GAD:** Son los brazos ejecutores del Ministerio para ejecutar vivienda de interés social nueva; así como implementar incentivos de ampliación, remodelación y prestación de servicios públicos para viviendas recuperables, a través de alianzas estratégicas, en territorios específicos que cumplen con todos los parámetros emitidos por el ente rector – MIDUVI. El

giro de negocio de estas empresas públicas debe ser la construcción de viviendas o similar, que por su capacidad técnica y cobertura pueden ejecutar proyectos de vivienda en su respectiva localidad. Estas alianzas estratégicas incluyen el financiamiento por parte del MIDUVI para la administración y fiscalización que la empresa pública necesita para operar y construir los proyectos habitacionales del segmento 1.

- **Instituciones financieras (IFIs):** Son los brazos ejecutores del Ministerio para financiar vivienda de interés social nueva o usada; así como financiar incentivos de ampliación, remodelación y prestación de servicios públicos para viviendas recuperables, a través de alianzas estratégicas para administrar instrumentos financieros, que cumplen con todos los parámetros emitidos por el ente rector – MIDUVI. Estas alianzas estratégicas incluyen el financiamiento por parte del MIDUVI para la administración de estos instrumentos financieros que las instituciones financieras necesitan para operar y financiar proyectos habitacionales del segmento 2, 3 y VIP.
- **Estructura o sistema de financiamiento seguro:** A través de las empresas públicas y las instituciones financieras el Ministerio entregará los recursos financieros, entregados por el Gobierno Nacional, para que se los administre a través de los mecanismos definidos por el MIDUVI, y cumplir con el objeto de dotar vivienda propia a través de los diferentes productos y servicios con sus modalidades que constan en este Plan. Tomando como principio, que, será el sector privado quien ejecute lo que está fuera de las competencias indelegables de dotación de vivienda.

Segmento 1: A y B

- **1A:** Vivienda de Interés Social 100% subsidiada por el Estado ecuatoriano para beneficiarios que cumplan con los parámetros de elegibilidad y priorización (factores de pobreza, extrema pobreza y/o vulnerabilidad), estos proyectos se lo desarrollarán dentro de terrenos propios de los beneficiarios.
- **1B:** Vivienda de Interés Social 100% subsidiada por el Estado ecuatoriano para beneficiarios que cumplan con los parámetros de elegibilidad y priorización (factores de pobreza, extrema pobreza y/o vulnerabilidad), estos proyectos se lo desarrollarán dentro de terrenos urbanizados por el Estado.

Se aplicará criterios de priorización de las o los postulantes para vivienda de interés social 100% subsidiada, las siguientes vulnerabilidades:

1. Personas adultas mayores.
2. Niñas, niños y adolescentes.
3. Mujeres embarazadas.
4. Personas con discapacidad.

5. Personas con enfermedades catastróficas y de alta complejidad.
6. Víctimas de violencia sexual o doméstica.

Con el fin de establecer el orden de priorización, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la metodología de suma de vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar. Además, se considerará “acción afirmativa”, al menos, al 5% de mujeres cabeza de hogar del total de postulantes, sin perjuicio de que, como resultado de la aplicación de los criterios de elegibilidad y priorización, dicho porcentaje pueda ser mayor.

El ente rector de hábitat y vivienda, a través de sus gestores comunitarios, aplicará la estrategia de “Acompañamiento Comunitario” a las familias que conforman las viviendas multifamiliares construidas en terreno de propiedad del Estado, dicho acompañamiento comprende, entre otras actividades, 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.

Los deportistas destacados, héroes y heroínas son casos de excepción para la subvención total de viviendas de interés social, incluye sentencia ejecutoriada, que no necesitan aplicarse los criterios de priorización y vulnerabilidades.

El incentivo destinado a la construcción participativa de viviendas de interés social en las comunidades de los pueblos y nacionalidades, así como en el Régimen Especial de Galápagos, deben adaptarse a la cosmovisión, al entorno natural y ambiental de las comunidades donde se asientan y habitan, en terrenos comunitarios y/o asociativos. El incentivo en estos casos será variable, en dependencia de los materiales utilizados en la construcción de las viviendas.

Los incentivos de vivienda podrán ser gestionados directamente por el ente rector de hábitat y vivienda o a través de las empresas públicas u otras entidades, de conformidad con la normativa vigente. El ente rector de hábitat y vivienda regulará la aplicación, los montos, parámetros, requisitos y procedimientos que se deben observar para el otorgamiento de estos incentivos.

Modelo de implementación:

➤ **MIDUVI**

- Subsecretarías y Gerencia del proyecto
 - Normativas y lineamientos para proyectos de vivienda de interés social. Se generará proyectos en función de la demanda de vivienda por provincia y por déficit habitacional, que se complementará con la generación de oferta de la Empresa Pública.
 - Selección y calificación de beneficiarios.
 - Registro de proyectos VIS y VIP.

- Validación de tipologías de vivienda de interés social y planes masa.
- Gestión para participación de Instituciones financieras.
- Elaboración de proyectos de convenio y suscripción de convenios para la construcción de viviendas nuevas.
- Implementación de la estrategia de acompañamiento y desarrollo comunitario para beneficiarios del 1B.
- Suscripción de documentos para la entrega de la vivienda.
- Empresa Pública
 - Promoción y generación de oferta de vivienda para el segmento.
 - Administración y fiscalización de la obra al constructor
- **Estructura financiera segura**
- **Ejecutor, sector constructor**

Segmento 2: A y B

- **A: Arrendamiento con y sin opción a compra**
 - En suelo urbanizado por el Estado
Vivienda de Interés Social entregada a los beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos por las entidades financieras adheridas al Plan Nacional de Hábitat y Vivienda. En este segmento, la entrega de la vivienda se la realizará bajo el modelo de *leasing* con opción a compra por parte del beneficiario. En esta modalidad se incluye la refuncionalización de bienes inmuebles.

Modelo de implementación:

- **MIDUVI**
 - Subsecretarías y Gerencia del proyecto
 - Normativas y lineamientos para proyectos. Se generará proyectos en función de la demanda de vivienda por provincia y por déficit habitacional, que se complementará con la generación de oferta de la Empresa Pública.
 - Selección y calificación de beneficiarios.
 - Gestión para participación de Instituciones financieras.
 - Suscripción de convenios para el Administrador de la Urbanización.
 - Calificación y acceso al crédito hipotecario con tasa preferencial
 - Suscripción de documentos para la entrega de la vivienda.
 - Empresas Públicas
 - Promoción y generación de oferta de vivienda para el segmento.
 - Administración y fiscalización de la obra al constructor.

- **Estructura financiera segura (incluye administración y operación del Fideicomiso u otro instrumento financiero)**
- **Ejecutor, sector constructor**
- **A: Arrendamiento con opción a compra - Refuncionalización de Bienes Inmuebles del Estado para vivienda**
 - Inmueble de Interés Social entregada a los beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos por las entidades financieras adheridas al Plan Nacional de Hábitat y Vivienda. En este segmento, la entrega del inmueble se la realizará bajo el modelo de Leasing con opción a compra por parte del beneficiario.

Modelo de Implementación:

- **MIDUVI**
 - Subsecretarías y Gerencia del proyecto
 - Normativas y lineamientos para proyectos.
 - Selección y calificación de beneficiarios.
 - Constitución de fideicomisos.
 - Gestión y transferencia de recursos técnicos-financieros.
 - Gestión para participación de Instituciones financieras.
 - Alianzas estratégicas
 - Suscripción de convenios para la refuncionalización de bienes inmuebles.
 - Calificación y acceso al crédito hipotecario con tasa preferencial
 - Suscripción de documentos para la entrega de la vivienda.
 - Empresa Pública
 - Promoción y generación de oferta de vivienda para el segmento.
 - Administración y fiscalización de la obra al constructor.
- **Estructura financiera segura (incluye administración y operación del Fideicomiso u otro instrumento financiero)**
- **Ejecutor, sector constructor**
- **B: subsidio parcial y/o crédito hipotecario con tasa preferencial para vivienda nueva y vivienda usada**
 - Viviendas de interés social que reciben un subsidio parcial del Estado y que podrán tener crédito hipotecario con tasa de interés preferencial u otra fuente de financiamiento a consideración del beneficiario. Estas viviendas tendrán un valor de hasta 102 SBU. En caso de que los beneficiarios soliciten un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, deberán cumplir con los requisitos establecidos por las instituciones financieras y

de la economía popular y solidaria, según corresponda, que concedan los préstamos hipotecarios, en el marco de lo establecido por el ente regulador competente.

Modelo de implementación:

- **MIDUVI**
 - Subsecretarías y Gerencia del proyecto
 - Normativas y lineamientos para proyectos.
 - Selección y calificación de beneficiarios.
 - Constitución de fideicomisos.
 - Gestión y transferencia de recursos técnicos-financieros.
 - Gestión para participación de Instituciones financieras.
 - Alianzas estratégicas
 - Calificación y acceso al crédito hipotecario con tasa preferencial
 - Suscripción de documentos para la entrega de la vivienda.
 - Empresa Pública
 - Promoción y generación de oferta de vivienda para el segmento.
 - Administración y/o fiscalización de la obra al constructor.
- **Estructura financiera segura (incluye administración y operación del Fideicomiso u otro instrumento financiero)**
- **Ejecutor, sector constructor**

Los beneficiarios del subsidio parcial para arrendamiento social, con o sin opción a compra, y/o crédito hipotecario con tasa de interés preferencial son los grupos poblacionales de ingresos económicos bajos y medios de conformidad con los criterios de selección establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda y el análisis que realice la institución otorgante del crédito hipotecario, a partir de la regulación emitida por el ente regulador competente.

Se aplicará criterios de priorización de las o los postulantes para vivienda de interés social con subvención parcial, las siguientes vulnerabilidades:

1. Personas adultas mayores.
2. Niñas, niños y adolescentes.
3. Mujeres embarazadas.
4. Personas con discapacidad.
5. Personas con enfermedades catastróficas y de alta complejidad.
6. Víctimas de violencia sexual o doméstica.

Con el fin de establecer el orden de priorización, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la metodología de suma de vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar. Además, se considerará “acción afirmativa”, al menos, al 5% de mujeres cabeza de hogar del total de postulantes, sin perjuicio de que, como

resultado de la aplicación de los criterios de elegibilidad y priorización, dicho porcentaje pueda ser mayor.

Segmento 3 y VIP

- **Subsidio a la tasa de interés del crédito hipotecario para vivienda de interés social y vivienda de interés público**

Los beneficiarios de vivienda de interés social con crédito hipotecario con tasa de interés preferencial son los grupos poblacionales de ingresos económicos bajos y medios de conformidad con los criterios de selección establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda y el análisis que realice la institución otorgante del crédito hipotecario, a partir de la regulación emitida por el ente regulador competente.

La vivienda de interés público es la primera y única vivienda adecuada destinada a núcleos familiares de ingresos económicos medios, con acceso al sistema financiero y que, con el apoyo del Estado pueden alcanzar la capacidad de pago requerida para satisfacer su necesidad de vivienda propia, que pueden acceder a crédito hipotecario con tasa de interés preferencial y que no han recibido un beneficio similar previamente.

Modelo de implementación:

➤ **MIDUVI**

- Subsecretarías y Gerencia del proyecto
 - Normativas y lineamientos para proyectos.
 - Constitución de fideicomisos.
 - Gestión y transferencia de recursos técnicos-financieros.
 - Gestión para participación de Instituciones financieras.
 - Calificación y acceso al crédito hipotecario con tasa preferencial
 - Suscripción de documentos para la entrega de la vivienda.
- **Estructura financiera segura (incluye administración y operación del Fideicomiso u otro instrumento financiero)**

Presupuesto y Responsable:

Eje	Indicador	Presupuesto Referencial 2021-2025*	Responsables
Creamos Vivienda – Objetivo Sectorial 1	Número de soluciones habitacionales VIS entregadas para el segmento 1 y 2.	USD 467,53 MM	MIDUVI Creamos Infraestructura EP Empresas Públicas de GAD IFIs
	Número de soluciones habitacionales VIS para el segmento 3 y VIP entregadas	USD 200,00 MM	MIDUVI IFIs

* Ver anexo Estimación Presupuesto Referencial

7.2. Modelo de Gestión: Eje Creamos Calidad de Vida- Objetivo Sectorial 2

Se aplicará criterios de priorización de las o los postulantes para incentivos de ampliación, remodelación y prestación de servicios, y autoproducción de vivienda, las siguientes vulnerabilidades:

1. Personas adultas mayores.
2. Niñas, niños y adolescentes.
3. Mujeres embarazadas.
4. Personas con discapacidad.
5. Personas con enfermedades catastróficas y de alta complejidad.
6. Víctimas de violencia sexual o doméstica.

Con el fin de establecer el orden de priorización, el ente rector de hábitat y vivienda utilizará la metodología de suma de vulnerabilidades de la o el postulante y su núcleo familiar.

Modelo de implementación Incentivos de ampliación, remodelación y prestación de servicios básicos:

- **MIDUVI**
 - Subsecretarías y Gerencia del proyecto

- Normativas y lineamientos para proyectos de vivienda de interés social.
- Selección y calificación de beneficiarios.
- Validación de tipologías de viviendas de interés social referentes a incentivos de ampliación, remodelación reparación y servicios básicos.
- Constitución de fideicomisos u otro tipo de instrumento financiero.
- Gestión y transferencia de recursos técnicos-financieros.
- Gestión para participación de Instituciones financieras.
- Alianzas estratégicas.
- Calificación y acceso al crédito o microcrédito con tasa preferencial.
- Elaboración de proyectos de convenio y suscripción de convenios para la ampliación, remodelación y mejoramiento de viviendas.
- Suscripción de documentos para la entrega de la obra en la vivienda.
- Empresa Pública
 - Promoción y generación de oferta de ampliación, remodelación y mejoramiento de vivienda.
 - Administración y fiscalización de la obra al constructor.
- **Estructura financiera segura (incluye administración y operación del Fideicomiso u otro instrumento financiero)**
- **Ejecutor, sector constructor**

Modelo de implementación Autoproducción de vivienda:

- **MIDUVI**
 - Subsecretarías y Gerencia del proyecto
 - Normativas y lineamientos técnicos para la construcción que se alinea a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) en relación a materiales y sistemas constructivos para proyectos de autoproducción de vivienda que regulen los siguientes criterios: seguridad estructural de las edificaciones, habitabilidad y salud, servicios básicos, espacios mínimos, productividad, asistencia técnica y otros que el MIDUVI determine para la ejecución de este producto.
 - Vinculación con el desarrollo urbano.
 - Planificación de la vivienda.
 - Validación de tipologías de vivienda de interés social.
 - Constitución de fideicomisos u otro tipo de instrumento financiero.
 - Gestión y transferencia de recursos técnicos-financieros.
 - Gestión para participación de Instituciones financieras.
 - Alianzas estratégicas.
 - Calificación y acceso al crédito hipotecario con tasa preferencial.
 - Elaboración del proyecto de convenio y suscripción de convenios para la autoproducción de viviendas.
 - Acompañamiento a la implementación.
 - Suscripción de documentos para la entrega de la obra en la vivienda.
 - Empresa Pública
 - Promoción y generación de oferta de autoproducción de vivienda.
 - Construcción participativa.

- Administración y fiscalización de la obra al constructor.
- **Estructura financiera segura (incluye administración y operación del Fideicomiso u otro instrumento financiero)**
- **Ejecutor, sector constructor y núcleos familiares beneficiarios**

El otorgamiento de estos incentivos se registrará y modificará a los criterios establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda y al análisis socio económico de cada caso.

Presupuesto y Responsable:

Eje	Indicador	Presupuesto Referencial 2021-2025*	Responsables
Creamos Calidad de Vida – Objetivo Sectorial 2	Número de incentivos para mejoramiento y/o ampliación de vivienda implementados.	USD 350,54 MM	MIDUVI Creamos Infraestructura EP Empresas Públicas de GAD IFIs

* Ver anexo Estimación Presupuesto Referencial

7.3. Modelo de Gestión: Eje Creamos Patrimonio – Objetivo Sectorial 3

Para la intervención y adjudicación de tierras rurales ocupadas o destinadas a vivienda se estableció el proceso que incluye diferentes etapas a lo largo del procedimiento, conforme al siguiente detalle:

- **Diagnóstico y gestión de recursos:**

Fase de planificación, donde interviene la Subsecretaría de Uso, Gestión del Suelo y Catastros en conjunto con las Oficinas Técnicas y Prestación de Servicios / Coordinaciones Generales Regionales para analizar la información del catastro rural otorgada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, la cual permitirá estimar la cantidad de predios rurales estatales que se pueden legalizar; asimismo se analizará el proceso municipal establecido para legalización de tierras, insumo que permitirá identificar actores, costos de documentación y tiempos que estos requieran para la adjudicación, protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Una vez identificado el diagnóstico se procede a la suscripción de los convenios de cooperación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales donde se establezcan responsabilidades y compromisos en afán de simplificar y agilizar el proceso de adjudicación.

Establecida la meta y el procedimiento de legalización entre el MIDUVI y los GAD municipales, las Oficinas Técnicas y Prestación de Servicios / Coordinaciones Generales Regionales remitirán a la Subsecretaría de Uso, Gestión del Suelo y Catastros el informe justificativo de intervención en el cantón o provincia seleccionada para la validación.

Una vez validado el informe, la Subsecretaría de Uso, Gestión del Suelo y Catastros realizará la gestión ante la Gerencia del Proyecto de Vivienda, para la desconcentración de recursos a la Oficina Técnica y Prestación de Servicios / Coordinación General Regional; en la que se anexará el informe justificativo validado, como parte de la documentación de la reforma.

- **Ejecución:**

Fase de implementación de la intervención, la cual será ejecutada en territorio y deberá incluir al menos las siguientes actividades:

- Socialización a los actores
- Registro de beneficiarios en el SIIDUVI a través del “Formulario de Posesionario” herramienta que se encuentra en la página web oficial de esta cartera de Estado
- Obtención de certificados de no tener bienes por parte del Registro de la Propiedad
- Planificación de vistas técnicas para levantamientos planimétricos
- Elaboración de planimetrías e informes de inspecciones en campo.
- Generación de documentos municipales para el expediente.

Una vez elaborado el expediente por parte del equipo técnico y validado por la Oficina Técnica y Prestación de Servicios o Coordinación General Regional, se generará el avalúo del predio rural y posteriormente se notificará al beneficiario el valor de la tierra; luego de certificar el valor cancelado, se elaborará y suscribirá la resolución administrativa de adjudicación; para finalmente protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad.



Gráfico: Flujo del proceso del Modelo de Gestión

Presupuesto y Responsable:

Eje	Indicador	Presupuesto Referencial 2021-2025*	Responsables
Creemos Patrimonio – Objetivo Sectorial 3	Número de incentivos para titulaciones de terrenos ocupados o destinados a vivienda entregados.	USD 26,74 MM	MIDUVI GAD STCPAHI

* Ver anexo Estimación Presupuesto Referencial

7.4. Modelo de gestión: Eje Creemos Hábitat – Objetivo Sectorial 4

Con la finalidad de fomentar la seguridad, la inclusión e integración socio espacial, la cohesión social, las interacciones sociales, de generar un sentido de pertenencia e identidad y mejorar la calidad de vida urbana-rural, desde la gestión de hábitat se plantean programas y proyectos de espacio público que consideran

tres escalas de intervención: ciudad, barrio y urbanizaciones de vivienda de interés social.

El modelo de gestión propuesto tiene un enfoque multisectorial y multiactor con el liderazgo de este Ministerio como ente rector de hábitat y vivienda en el marco del desarrollo urbano sostenible.

Modelo de gestión - Escala ciudad

Considerando que los GAD Municipales tienen la competencia de uso y gestión del suelo y lo planifican a través de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUG); y el MIDUVI como ente rector de hábitat y vivienda define la política pública y formula las acciones.

Para el modelo de gestión a escala ciudad se articulará el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUG) y el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda (PNHV).

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, gestiona ante organismos multilaterales, fondos verdes no reembolsables para la ejecución de proyectos urbanos con enfoque al cambio climático, y de manera participativa, formula lineamientos técnicos, los socializa con los gobiernos locales y realiza convocatorias anuales para que éstos participen de estas iniciativas como medio para el fomento al desarrollo urbano sostenible y la producción social del hábitat.

De manera local, a través de laboratorios urbanos, el Ministerio brinda asesoría técnica, por lo cual, los Municipios, la sociedad civil y la academia³, generan insumos y construyen instrumentos de planificación urbana y territorial enfocados a: generar vínculos urbano - rurales y seguridad alimentaria, para la gestión de riesgos, resiliencia y adaptación al cambio climático, para la movilidad sostenible y energía eficiente, para la mejora de barrios, seguridad y espacio público, y para disminuir la vulnerabilidad ante riesgos presentes y futuros.

Modelo de gestión: Escala barrial

Con el fin de incentivar el aumento del índice de verde urbano, de mejorar la calidad de los espacios públicos existentes, y la implementación de nuevas áreas destinadas a espacio público, el Ministerio a través de la intervención de barrios ubicados en las zonas urbanas marginales, realiza las siguientes acciones:

³ Se suscribirá convenios con las universidades públicas o privadas para formular metodologías y transferencia de conocimientos con los GAD para viabilizar y operativizar los instrumentos de planificación y las intervenciones en territorio del PNHV.

Las acciones planificadas es el Mejoramiento Integral de Barrios y Espacios Públicos seguros e inclusivos ubicados en zonas urbano-marginales, con esta inversión se busca lograr mejoras en la calidad del hábitat en los barrios, mejorar: la seguridad ciudadana, las condiciones de habitabilidad y lograr el efectivo derecho a la ciudad. Se propicia la cohesión social y el fomento de la identidad, todo esto con un enfoque de derechos y de género.

Para lo cual, se desarrolla proyectos a ser financiados por el ente rector de finanzas públicas, con lineamientos técnicos para la selección de los barrios a intervenir y se lanzará convocatorias para la postulación de los gobiernos locales. Al ser una opción de financiamiento para el desarrollo local, se espera la postulación de municipios para ser beneficiarios del financiamiento para la ejecución de proyectos de mejoramiento integral de barrios, para lo cual, postularán a través de la presentación de un anteproyecto.

Con el interés presentado por los municipios, se realizará una validación económica y legal por cada postulación, de ser pertinente, se emitirá un informe técnico, jurídico y una certificación presupuestaria, estos documentos serán los habilitantes para la suscripción de un convenio marco con el gobierno local seleccionado para la ejecución del proyecto. Asimismo, se firmará un convenio especial de recepción y administración de las obras a ejecutar.

El gobierno local luego de la firma de los convenios, elabora un proyecto de mejoramiento integral de barrios y un programa de desarrollo comunitario. Previa a la transferencia de recursos económicos, el Ministerio valida y aprueba el proyecto desarrollado por el gobierno local o entidad del Estado, y a través del Banco del Estado, se realizará la transferencia financiera al GAD y el seguimiento a la ejecución del proyecto de recuperación urbana.

Finalmente, con los recursos obtenidos, el gobierno local realiza la contratación de las obras, finalizada la construcción, y amparados en el convenio de recepción y administración, se hará cargo de la infraestructura construida.

El Ministerio, como ente rector de hábitat y vivienda, con la finalidad de dotar de juegos inclusivos parques existentes y facilitar la integración de niños, niñas y adultos con y sin discapacidad en espacios públicos de recreación, la gestión del hábitat a escala barrial, propone la implementación de equipamientos recreativos inclusivos.

Modelo de gestión: Escala Urbanizaciones de vivienda de interés social

Con el fin de propiciar la cohesión social y la apropiación en los proyectos de vivienda de interés social del Estado ecuatoriano, se construyen espacios colectivos del encuentro. Los proyectos de vivienda de interés social cuentan con circuitos pacificados y plazas del encuentro, estos espacios incorporan elementos que contribuyen con la adaptación al cambio climático, accesibilidad universal, con un enfoque de derechos y género.

A escala de urbanización, proponemos la construcción de plazas del encuentro y circulaciones pacificadas, estos espacios están considerados en el presupuesto de las viviendas y se diseñan y construyen de conformidad a la normativa emitida para el efecto. Para ello, la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público establece lineamientos técnicos que le permiten definir espacios colectivos de calidad, los socializa a la Subsecretaría de Vivienda, y emite un Acuerdo Ministerial. Además, la Subsecretaría de Hábitat y Espacio Público, identifica actores, que le permitan construir de manera estratégica guías y manuales técnicos.

Presupuesto y Responsable:

Eje	Indicador	Presupuesto Referencial 2021-2025*	Responsables
Creamos Hábitat – Objetivo Sectorial 4	Número de Intervenciones en Hábitat y Espacio Público ejecutadas.	USD 67,65 MM	MIDUVI Empresas públicas de GAD
	Número de equipamientos recreativos inclusivos implementados.	USD 11,30 MM	MIDUVI
	Número de mecanismos de desarrollo urbano sostenibles	USD 148,09 MM	MIDUVI GAD GIZ

* Ver anexo Estimación Presupuesto Referencial

8. PLANIFICACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

La planificación de servicios se detalla en el Anexo “Ficha del Plan Sectorial”.

9. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

CEPAL.2000. Perfil de déficit y políticas de viviendas de interés social.
<https://www.cepal.org>.

- org/sites/default/files/publicación/files/5080/S00080715_es.pdf
- INEC. 2012. Índice Verde Urbano 2012. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/indice-verde-urbano/>
- ONU. 2012. Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana. <https://unhabitat.org/estado-de-las-ciudades-de-america-latina-y-el-caribe-state-of-the-latin-america-and-the-caribbean>
- OHNU. 2022. Déficit habitacional. www.ohchr.org.
- Flacso, Ecuador. 2021. Ciudades y territorios sostenibles. Aportes desde la academia. <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/151743-opac>
- MIDUVI. 2015. Informe Nacional del Ecuador. Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III. https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Informe-Pais-Ecuador-Enero-2016_vf.pdf
- _____. 2020. Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador 2036. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2022/03/Agenda-2036-LOW-actualizacio%CC%81n-2022.pdf>
- Pezoa, M, 2019. Los límites de lo urbano en la Macrozona Central de Chile. Entre lo “confuso” y lo “difuso” Un ejercicio de definición de su alcance y crecimiento. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Documentos de Trabajo del IEUT, N° 8.
- Secretaría técnica Planifica Ecuador. 2019. Informe de avance del cumplimiento de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible 2019. <https://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/07/Informe-Avance-Agenda-2030-Ecuador-2019.pdf>
- Secretaría técnica Planifica Ecuador. 2021. Plan de Creación de Oportunidades 2021 – 2025. <https://www.planificacion.gob.ec/plan-de-creacion-de-oportunidades-2021-2025/>

10. ANEXOS

- Anexo 1. Fichas Sectoriales
- Anexo 2. Ficha de meta sectorial
- Anexo 3. Estimación Presupuesto Referencial