

Acuerdo N° 0013

Arq. María de Los Angeles Duarte Pesantes
MINISTRA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Considerando:

Que, el artículo 23 numeral 20 de la Constitución Política de la República, el Estado reconoce y garantiza a las personas el derecho a una calidad de vida que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, saneamiento ambiental; educación, trabajo, empleo, recreación, vivienda, vestido y otros servicios necesarios;

Que, el artículo 32 inciso segundo de la Carta Magna, dispone que el Estado, estimulará los programas de vivienda de interés social, para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a la vivienda digna;

Que, el Presidente Constitucional de la República, mediante decretos ejecutivos Nos. 110 y 151 de 13 de febrero y 1° de marzo del 2007, respectivamente, crea el bono de titulación;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es la institución rectora de la vivienda en el país, encargada de dinamizar las actividades económicas vinculadas con la construcción y edificación de conjuntos habitacionales generar nuevas plazas de trabajo, a fin de reducir el alto nivel de desempleo y subempleo, así como los índices de emigración de trabajadores calificados y no calificados;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda a través de las subsecretarías de Ordenamiento Territorial; y Vivienda han procedido a elaborar la reglamentación, para la preparación, entrega y operación de los bonos de titulación y vivienda a la población de escasos recursos económicos del país, calificadas mediante el Sistema de Identificación y Selección de Beneficiarios de Programas Sociales, SELBEN y/o de la base de información del MIDUVI, a fin de apoyar en los gastos de escrituración de los inmuebles, como en la construcción y mejoramiento de las viviendas en el territorio nacional;

Que, para el otorgamiento del bono de titulación, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI debe emitir el reglamento que permita normar su concesión a quienes califiquen para acceder al beneficio;

Que, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial ha preparado el reglamento para otorgar el bono de titulación destinado a financiar la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación, el cual ha recibido el informe previo favorable de la Dirección Técnica de Asesoría Jurídica; y,

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva,

Acuerda:

Expedir el Reglamento para otorgar el bono de titulación, destinado a financiar la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación.

CAPITULO I

DEL BONO DE TITULACION

Art. 1. Objeto.- El bono de titulación es un subsidio o complemento único y directo, que otorga el Estado Ecuatoriano por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI, a personas de bajos recursos económicos de acuerdo a lo establecido en los decretos ejecutivos números 110 del 13 de febrero del 2007 y modificatorio N° 151 de 1° de marzo del 2007.

El bono se otorgará por una sola vez, bajo criterios objetivos y mediante un sistema transparente de calificación de beneficiarios; y, está destinado únicamente a ayudar o complementar los costos de las escrituras de traspaso de dominio de los inmuebles, a favor de los beneficiarios del bono de titulación que posean un bien inmueble en áreas urbanas, urbano marginales y rurales cuya situación de tenencia aún no se encuentra escriturada.

Art. 2. Alcance.- El sistema prevé y requiere de la participación de la sociedad civil organizada, de las instituciones y entidades del sector público y del régimen seccional autónomo, organismos de desarrollo regional, organizaciones no gubernamentales y organizaciones pro-vivienda, universidades, colegios profesionales, u otros de similar naturaleza y profesionales en libre ejercicio, con los cuales el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá suscribir los respectivos convenios de participación, en los que se precisarán los compromisos, derechos, obligaciones y responsabilidades de cada una de las partes intervinientes.

Art. 3. Condiciones generales para su aplicación.- El bono de titulación, será aplicado en aquellos casos en los cuales al menos, se verifiquen las siguientes condiciones generales:

- a) Que las personas de los sectores sociales beneficiados con la entrega del bono de titulación sean las de mayor pobreza e indigencia, en las áreas urbanas, urbano marginales y rurales, ubicados en los quintiles uno y dos en los sectores rural y urbano marginal y en los quintiles uno, dos y tres en el sector urbano de acuerdo a la información proporcionada por el SELBEN;
- b) Que los postulantes interesados en formalizar y perfeccionar la escritura de traspaso de dominio del inmueble, mantengan una posesión pacífica no interrumpida y de buena fe; y, que no tengan la calidad de invasores;
- c) Que los inmuebles no estén ubicados en zonas de afectación por vías, tendidos de instalaciones eléctricas, telefónicas, o de cualquier otro tipo de servidumbres, que no se encuentren en áreas declaradas de reserva ecológica; o con alto grado de contaminación; o rellenos sanitarios; o que la construcción de las viviendas pueden atentar contra el medio ambiente; o se encuentre en proceso de expropiación; de acuerdo al certificado respectivo actualizado que para cada caso se deberá obtener en el Registro de la Propiedad de la respectiva jurisdicción;
- d) Que los inmuebles no se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo, con peligros de erupciones, deslaves, inundaciones permanentes y deslizamientos; que los inmuebles no tengan pendientes superiores al 40% y otros aspectos de orden técnico, que la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y/o las direcciones provinciales del MIDUVI, consideren pueda imposibilitar su titulación, en zonas urbanas, urbano marginales y rurales; y,
- e) Se considerarán aspectos de orden técnico y las disposiciones reglamentadas por cada una de las municipalidades del país.

Art. 4. Valor y monto del bono.- El bono de titulación es un valor fijo que se asigna en dólares de los Estados Unidos de América, cuyo monto es de hasta US \$ 200,00 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América, 00/100); y, será entregado por una sola vez al beneficiario.

CAPITULO II

CARACTERISTICAS Y CONDICIONES

Art. 5. De los beneficiarios.- Para que los ciudadanos puedan calificar como beneficiarios del bono de titulación, deben sujetarse a las siguientes regulaciones:

a) Que los postulantes presenten la solicitud de manera individual. Los interesados, de igual modo, podrán presentar la petición de manera conjunta mediante una participación organizada de al menos once postulantes al bono de titulación, quienes designarán a un representante que sea parte del grupo o mandatario común quien no podrá promover a la vez otras postulaciones conjuntas.

En el caso de que la postulación sea conjunta, los beneficiarios deben ser residentes del mismo sector geográfico con un radio de ubicación que permita al MIDUVI, realizar un control adecuado. También la postulación conjunta puede hacerse a través de organizaciones comunitarias acreditadas en el MIDUVI. De acuerdo al instructivo correspondiente se dará prioridad a las postulaciones presentadas de forma conjunta;

b) Que los postulantes sean, mayores de dieciocho años de edad, jefes de núcleo familiar, de cualquier estado civil; o, personas solas que no tengan más de un inmueble a nivel nacional y que cumplan con las condiciones generales de su aplicación;

c) **Para el área urbana:** Que estén calificados en el SELBEN (Sistema de Identificación y Selección de Beneficiarios de Programas Sociales), con un índice de calidad de vida dentro de los quintiles uno, dos y tres o sus ingresos mensuales no superen tres salarios básicos unificados para el territorio continental y hasta seis salarios básicos unificados para la Región Insular;

d) **Para el área urbano marginal y rural:** Que estén calificados en el SELBEN (Sistema de Identificación y Selección de Beneficiarios de Programas Sociales), con un índice de calidad de vida dentro de los quintiles uno y dos o sus ingresos mensuales no superen dos salarios básicos unificados para el territorio continental y hasta cuatro salarios básicos unificados para la región insular; y,

e) Los interesados, deben además, cumplir con los requisitos establecidos en este reglamento y en el instructivo correspondiente que expedirá para el efecto el MIDUVI.

Art. 6. De los ejecutores.- De conformidad a la Ley de Federación de Abogados, los ejecutores del bono de titulación serán profesionales del derecho, abogados o doctores, en libre ejercicio de su profesión, quienes como personas naturales o jurídicas organizadas, habiendo justificado y comprobado suficiente experiencia en asesoramiento y gestión en el trámite de traspaso de dominio de bienes inmuebles, estén en calidad de suscribir las minutas correspondientes y ejecutar los trámites necesarios para su perfeccionamiento.

Los ejecutores suscribirán los respectivos contratos civiles con los beneficiarios y el Estado Ecuatoriano - Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI, asumiendo el compromiso y la obligación de concluir todas las fases del proceso de escrituración, bajo las condiciones

previstas en el presente reglamento y de acuerdo al instructivo correspondiente. Las decisiones para el normal desarrollo de las actividades, metodología y objetivos de los trabajos que adopte el ejecutor, deben contar con el consentimiento del MIDUVI y del beneficiario del bono de titulación.

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS PARTICIPANTES EN EL PROCESO DE ESCRITURACION

Art. 7. Obligaciones y responsabilidades del MIDUVI.- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI, con la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y las direcciones provinciales asumirán las siguientes obligaciones y responsabilidades:

- a) Difundir mediante mecanismos publicitarios el propósito que persigue el bono de titulación entre las comunidades, barrios, organismos, asociaciones y público en general con el objeto de que conozcan el beneficio de contar con el título de propiedad de sus bienes raíces legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad de su jurisdicción;
- b) Oficiar a los municipios, los consejos provinciales, las notarías y los registros de la propiedad de sus respectivas jurisdicciones, a fin de divulgar la existencia del bono de titulación;
- c) Coordinar con los municipios, los consejos provinciales, las notarías y los registros de la propiedad de los diversos cantones, las acciones conducentes a una ágil y correcta aplicación del bono de titulación;
- d) Asignar el bono de titulación a través de la Dirección de Gestión de Recursos Financieros del MIDUVI y/o por medio de las direcciones provinciales, para que se realicen los desembolsos correspondientes a favor de los ejecutores;
- e) Por medio de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y las direcciones provinciales, se efectuará el seguimiento, control técnico, administrativo y económico de los recursos asignados por concepto del bono de titulación y avance del trámite dentro del cronograma propuesto previamente por el ejecutor;
- f) Participará con los ejecutores y beneficiarios en la elaboración y suscripción de los contratos civiles y en las actas de recepción en las que constará la liquidación económica detallada de los recursos utilizados en la tramitación de la respectiva escritura pública de traspaso de dominio;
- g) Promover acuerdos y convenios con el Consejo Nacional de la Judicatura, a fin de que se brinden las facilidades necesarias a través de los colegios de notarios y de registradores de la propiedad a nivel nacional, para el cumplimiento del proceso de la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación;
- h) Gestionar la participación de los organismos seccionales y más actores que hagan viable la ejecución del bono de titulación; e,
- i) Mantener una base de datos de los beneficiarios del bono de titulación.

Art. 8. Obligaciones y responsabilidades de los beneficiarios.- A los beneficiarios les

corresponde las siguientes obligaciones y responsabilidades:

- a) Entregar a los ejecutores la documentación que se exige en el instructivo correspondiente elaborado y aprobado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI;
- b) Suscribir el contrato civil con el ejecutor calificado por el MIDUVI, para la tramitación que permita la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble y realicen todas las gestiones tendientes a conseguir tal objetivo, en favor del beneficiario del bono de titulación;
- c) Colaborar con el ejecutor durante el proceso de la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación; y,
- d) Asumir bajo su exclusiva cuenta y cargo, cubriendo de manera oportuna e inmediata los valores adicionales a los US \$ 200,00 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América, 00/100), asignados para el financiamiento del proceso de la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación, conforme a lo que establece el instructivo correspondiente.

Art. 9. Del aporte propio de los beneficiarios.- Si los costos de la escritura de traspaso de dominio del inmueble a favor del beneficiario supera el monto establecido como bono de titulación, los valores adicionales requeridos serán de cuenta y responsabilidad exclusiva del beneficiario, debiendo hacerse constar en el respectivo contrato civil que suscribirá con el ejecutor, los montos y condiciones de pago.

En el caso de que el valor de la formalización y perfeccionamiento de la escritura de traspaso de dominio del inmueble a favor del beneficiario, no llegue hasta los US \$ 200,00 (doscientos dólares de los Estados Unidos de América, 00/100), la diferencia se revertirá a la cuenta “Bono de Titulación” que el MIDUVI mantendrá para este efecto.

Art. 10. Obligaciones y responsabilidades de los organismos seccionales y el INDA.- En caso de que los organismos seccionales y el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario, INDA, participen en la suscripción de convenios con el MIDUVI, asumirán las siguientes obligaciones y responsabilidades:

- a) Orientar y apoyar a las personas naturales o jurídicas en la legalización de la tenencia y propiedad del suelo;
- b) Prestar apoyo en todo el proceso desde la promoción hasta la terminación de los trámites para la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación;
- c) Adaptar la normativa y reglamentación territorial que haga posible la aplicación de los incentivos que otorga el Estado Ecuatoriano por intermedio del MIDUVI, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el literal c) y d) del artículo 5 del presente reglamento; y, en caso de ser necesario prestarán la asistencia técnica que se requiera;
- d) En coordinación con las personas naturales y jurídicas, informar periódicamente al MIDUVI sobre el avance de los trabajos objeto de los convenios; y,
- e) Participar con el MIDUVI en la elaboración y suscripción de las actas de entrega recepción

individual y colectiva de la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación.

Art. 11. Obligaciones y responsabilidades de los ejecutores.- Los ejecutores, tendrán las siguientes obligaciones y responsabilidades:

- a) Orientar, organizar y asesorar a los beneficiarios del bono de titulación en el cumplimiento de los requisitos de los que trata el presente reglamento e instructivo correspondiente y procedimientos que emitirá el MIDUVI;
- b) Suscribir el correspondiente contrato civil con el MIDUVI y los beneficiarios de conformidad a los formatos proporcionados por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial;
- c) Gestionar y brindar asistencia jurídica en todos los actos y procedimientos que se efectúen y requieran durante la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación;
- d) Será responsable, conjuntamente con los beneficiarios por el adecuado uso de los recursos asignados para la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación y de la rendición de cuentas al MIDUVI; y,
- e) Rendir la garantía bancaria o póliza de seguros de acuerdo a la ley por el monto al que asciende el contrato civil, referente a la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación.

Para una efectiva participación de los ejecutores, éstos deberán acreditar experiencia en los siguientes aspectos: asesoramiento legal; tramitación en procesos de escrituración; solución de controversias, litigios y otros.

CAPITULO IV

DE LOS COMPONENTES DEL FINANCIAMIENTO Y SU ADMINISTRACION

Art. 12. De los recursos para el bono de titulación.- Los recursos para el bono de titulación, provendrán de las asignaciones que realice el Gobierno Central, previstas en el presupuesto anual del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI.

Art. 13. De la administración de los recursos del bono.- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, bajo su responsabilidad se encargará de la administración, organización, programación, otorgamiento y control del bono de titulación, bajo las normas del presente reglamento y de conformidad con el instructivo correspondiente que expida de manera complementaria.

El MIDUVI podrá celebrar contratos civiles o convenios, con personas naturales o jurídicas que se encuentren interesados en participar en la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación.

CAPITULO V

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA TRANSFERENCIA Y DESEMBOLSOS

Art. 14. La asignación y transferencia de los recursos.- Una vez que se haga pública la nómina de beneficiarios del bono de titulación, se iniciará el proceso correspondiente a la suscripción de los contratos entre el Estado Ecuatoriano - Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Ejecutor; y, el(los) beneficiario(s), de conformidad con lo que establece el Código Civil, en el que constará con precisión el tipo de trámite, las condiciones y plazos de ejecución, los montos y gastos a incurrirse y más condiciones necesarias para su validez.

Una vez suscrito el correspondiente contrato civil, en base al formato que proporcionará el MIDUVI, se dispondrá de ser el caso, la transferencia de recursos económicos a las direcciones provinciales del MIDUVI, para que sean entregados al ejecutor, previa la rendición de la garantía correspondiente, por el monto que se le entregare para la titulación.

La Dirección de Gestión de Recursos Financieros del MIDUVI, llevará un control de estos recursos de acuerdo a la fuente de financiamiento.

Art. 15. De la utilización de los recursos.- Los recursos entregados por el MIDUVI al ejecutor, serán destinados exclusivamente a la gestión y tramitación necesaria, para llegar a la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación, bajo las condiciones previstas en los respectivos contratos civiles.

En todos los casos el ejecutor tendrá, la obligación de presentar al MIDUVI y a los beneficiarios, una liquidación de los gastos efectuados para lo cual adjuntará los respectivos sustentos que corresponderá a las facturas, comprobantes de pago, recibos y demás instrumentos que justifiquen los gastos realizados.

Para los efectos correspondientes, la administración y control de los recursos que asigne el MIDUVI, estarán sujetos a lo previsto en la Ley Orgánica de Administración Financiera y Control; la Ley de Presupuestos del Sector Público; y, demás normas vigentes del sistema financiero público.

CAPITULO VI

DE LAS SANCIONES

Art. 16.- El ejecutor tendrá responsabilidad total, civil y penal por los actos u omisiones que se produzcan en el proceso de la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación con respecto a quien suscribió el contrato civil.

Art. 17.- Cualquier falsedad comprobada posterior a la entrega de los recursos, conllevará a solicitar la efectivización de la garantía otorgada a favor del MIDUVI o la automática devolución, más los intereses generados y gastos en los que hubiere incurrido el MIDUVI, quedando el ejecutor impedido definitivamente de participar en la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble.

Art. 18.- En caso de que el ejecutor, durante su desempeño profesional para la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación, no respete las normas reglamentarias que expida el MIDUVI, o los términos contractuales establecidos; el MIDUVI, dispondrá la restitución inmediata de los valores

asignados más los intereses y gastos adicionales en los que hubiere incurrido.

Art. 19.- En caso de comprobarse incumplimiento injustificado en la conclusión de los trámites de la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación, para los que fue contratado el ejecutor, el MIDUVI notificará a éste y establecerá un plazo perentorio para la terminación de los trabajos.

Este plazo en ningún caso excederá de sesenta días calendario, al término de los cuales y de persistir en el incumplimiento injustificado, se exigirá por los mecanismos legales correspondientes, la restitución de la totalidad de los valores entregados más los intereses y costas; procediendo a la ejecución de la garantía presentada.

Art. 20.- En caso de que los beneficiarios no cumplieren con las obligaciones contraídas con el ejecutor, especialmente en cancelar oportunamente los valores adicionales, el MIDUVI luego de la investigación pertinente, les notificará por escrito y concederá un plazo perentorio de quince días calendario, para que dé cumplimiento a sus obligaciones. Transcurrido este plazo y de persistir en el incumplimiento, el MIDUVI, exigirá la restitución de los valores asignados con cargo a los beneficiarios y entregados al ejecutor, previa la liquidación correspondiente, sin perjuicio de que éste pueda implantar las medidas legales de que se crea asistido.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- No serán elegibles para la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación, los inmuebles que se encuentren ubicados en áreas o sectores no autorizados por la Municipalidad, consejos provinciales y/o el INDA según sea el caso, o aquellas invasiones o asentamientos clandestinos; áreas de reserva ecológica; procesos de expropiación y zonas de alto riesgo detalladas en el instructivo correspondiente elaborado por la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial.

Segunda.- Si luego de haber realizado la transferencia de los recursos y por razones justificadas, un ejecutor se retirase voluntariamente, o el MIDUVI dispusiese su suspensión, o exclusión de su participación por incumplimiento de compromisos adquiridos en las actas y contratos civiles, éste podrá ser sustituido por otro ejecutor que esté en capacidad para actuar y operar en el mismo sector o comunidad. Estos cambios solo se podrán realizar dentro del primer mes de realizada la transferencia; transcurrido este plazo, el ejecutor deberá reintegrar los valores transferidos a la Dirección de Gestión de Recursos Financieros del MIDUVI.

DISPOSICION TRANSITORIA

Primera.- La Subsecretaría de Ordenamiento Territorial del MIDUVI, emitirá el Instructivo correspondiente para operar el otorgamiento del bono de titulación destinado para la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio del inmueble, a favor del beneficiario del bono de titulación, dentro de los treinta días posteriores a la vigencia del presente reglamento, el mismo que entrará a regir a partir de la fecha de su expedición.

Segunda.- En tanto se operativizan las normas del presente reglamento y se expide el instructivo correspondiente, la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial del MIDUVI, podrá iniciar acciones tendientes a promover la más amplia participación de ejecutores y a priorizar zonas de intervención bajo los lineamientos impartidos.

DISPOSICIONES FINALES

Derogatoria.- A partir de la expedición del presente reglamento, se derogan todas las normas de igual o menor jerarquía expedida con anterioridad y aquellas que se opongan a este reglamento.

Artículo final.- Una vez publicado en el Registro Oficial el presente reglamento deberá ser incorporado al Texto Unificado de Legislación Secundaria del MIDUVI.

El presente reglamento entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y de su ejecución encárguense la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial; la Subsecretaría de Desarrollo Organizacional; las direcciones provinciales del MIDUVI; y, la Dirección de Gestión de Recursos Financieros.

Dado en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, a los cuatro días de abril del 2007.

f.) Arq. María de Los Angeles Duarte Pesantes, Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda.