



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que el artículo 30 de la Constitución de la República determina: *“Las personas tienen derecho a [...] una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;

Que el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República señala que se reconoce y garantizará a las personas: *“[...] 2. El derecho a una vida digna, que asegure [...] vivienda [...]”*;

Que el artículo 141 de la Constitución de la República establece: *“La Presidenta o Presidente de la República ejerce la Función Ejecutiva, es el Jefe del Estado y de Gobierno y responsable de la administración pública.”*;

Que los numerales 3, 5 y 13 del artículo 147 de la Constitución de la República determinan como atribuciones y deberes del Presidente de la República: *“[...] 3. Definir y dirigir las políticas públicas de la Función Ejecutiva. [...] 5. Dirigir la administración pública en forma desconcentrada y expedir los decretos necesarios para su integración, organización, regulación y control. [...] 13. Expedir los reglamentos necesarios para la aplicación de las leyes, sin contravenirlas ni alterarlas, así como los que convengan a la buena marcha de la administración. [...]”*;

Que el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República señala que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: *“[...] 6. Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. [...]”*;

Que el artículo 375 de la Constitución de la República dispone: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: [...] 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. [...] 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. [...] El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.”*;



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Que el artículo 6 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que las competencias y facultades previstas en dicha ley, estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía, particularmente: “[...] 1. *El derecho a un hábitat seguro y saludable; 2. El derecho a una vivienda adecuada y digna; [...] 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.*”;

Que el segundo inciso del artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “[...] *El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho [...].*”;

Que el artículo 1 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social señala: “*La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, planificación, regulación, control y producción de un hábitat seguro y saludable, y del derecho a la vivienda de interés social digna y adecuada, en todos sus segmentos.*”;

Que el artículo 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social dispone: “*El ente rector de hábitat y vivienda será el encargado de emitir las políticas de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social; y de ejercer las facultades de planificación, regulación, gestión y control en hábitat y vivienda de interés social [...].*”;

Que el artículo 1 de la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno para Incentivar la Construcción de Viviendas de Interés Social y Reducir el Déficit Habitacional, establece: “*La presente Ley tiene por objeto crear un incentivo tributario aplicable a quienes donen viviendas de interés social, o valores para su financiamiento, conforme los criterios establecidos en la presente Ley, con el propósito de fomentar la participación del sector privado en la generación de soluciones habitacionales y contribuir a la reducción del déficit habitacional, agravado por la ocurrencia de eventos climáticos adversos u otras contingencias.*”;

Que, mediante Oficio Nro. MEF-VGF-2026-0379-O de 2 de julio de 2026, el Ministerio de Economía y Finanzas “*emite dictamen favorable sobre el proyecto de decreto ejecutivo a través del cual se expedirá el Reglamento Especial para la aplicación del Régimen de Incentivos Tributarios para Vivienda de Interés Social Previsto en la Ley de Régimen Tributario Interno*”.



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Que el artículo innumerado cuarto posterior al artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece las condiciones por las cuales los contribuyentes que donen viviendas de interés social que cubran el subsidio total del Estado correspondiente al primer segmento, o que donen el valor correspondiente al subsidio parcial del Estado para el financiamiento de viviendas de interés social del segundo segmento: “[...] *tendrán derecho a una rebaja equivalente al cien por ciento (100%) del valor de lo donado, con un límite máximo del treinta por ciento (30%) del impuesto a la renta causado en el respectivo ejercicio fiscal, sin derecho a devolución.* [...]”;

Que para garantizar la efectiva y correcta aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno para Incentivar la Construcción de Viviendas de Interés Social y Reducir el Déficit Habitacional, resulta imperativo expedir el marco reglamentario que viabilice su implementación, a fin de garantizar el cumplimiento de sus objetivos orientados a la reducción del déficit habitacional a través de la aplicación de los incentivos previstos en dicho cuerpo legal; y,

En ejercicio de las facultades previstas en el artículo 141 y los numerales 3, 5 y 13 del artículo 147 de la Constitución de la República,

**REGLAMENTO ESPECIAL PARA LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE
INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PREVISTO
EN LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO**

**TÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1.- Objeto. - El presente Reglamento tiene por objeto regular la aplicación del incentivo tributario de rebaja del Impuesto a la Renta por donaciones de viviendas de interés social o valores para su financiamiento, previsto en la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno para Incentivar la Construcción de Viviendas de Interés Social y Reducir el Déficit Habitacional.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - Las disposiciones del presente Reglamento son de carácter general y obligatorio, y se aplicarán en todo el territorio nacional. Son sujetos del presente Reglamento:



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

- a) Los contribuyentes del Impuesto a la Renta, sean personas naturales o jurídicas, que donen viviendas de interés social o valores para su financiamiento conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno y el presente Reglamento;
- b) El ente rector de hábitat y vivienda, en el ámbito de sus competencias;
- c) El Servicio de Rentas Internas, en el ámbito de sus competencias; y,
- d) El ente rector de las finanzas públicas, en el ámbito de sus competencias previstas en la Ley y el presente Reglamento;
- e) Los beneficiarios de las viviendas de interés social debidamente calificados por la autoridad competente conforme a la normativa sectorial vigente.

Artículo 3.- Definiciones. - Para efectos de la aplicación del presente Reglamento, además de las definiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, se establecen las siguientes:

- a) **Acta de entrega-recepción:** Documento suscrito entre el contribuyente, el ente rector de hábitat y vivienda y el beneficiario, mediante el cual se deja constancia de la entrega de la vivienda al beneficiario bajo los parámetros establecidos;
- b) **Beneficiario:** Persona natural que cumple con los requisitos previstos en la normativa sectorial vigente para acceder a una vivienda de interés social;
- c) **Convenio de Donación:** Instrumento suscrito entre el donante y el ente rector de hábitat y vivienda, que establece los términos, plazos y condiciones para la entrega de bienes o valores;
- d) **Monto máximo anual:** Valor máximo de gasto tributario anual autorizado por el ente rector de las finanzas públicas para la aplicación del beneficio;
- e) **Donación de valores:** Corresponde al aporte económico destinado a cubrir el subsidio parcial del Estado para el financiamiento de viviendas de interés social del segundo segmento;
- f) **Donación de vivienda:** Corresponde a la transferencia de dominio a título gratuito de una vivienda de interés social del segmento 1;
- g) **Donante:** Contribuyente que transfiere a título gratuito una vivienda de interés social o valores para su financiamiento conforme la Ley;
- h) **Ente rector:** Ministerio a cargo de las políticas de hábitat y vivienda;
- i) **Valor máximo por rebaja:** Corresponde al valor total de las viviendas donadas, de conformidad con los segmentos establecidos en el Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público, que no podrá exceder el 30% del Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal correspondiente.

Artículo 4.- Catálogo de Necesidades. - El ente rector de hábitat y vivienda implementará y administrará un Catálogo de Necesidades de Vivienda de Interés Social, como un sistema de



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

información digital, georreferenciado y actualizado, destinado a la planificación, focalización, priorización y articulación de la política pública de vivienda.

Por su naturaleza, el Catálogo configura un registro público de las zonas con necesidad de vivienda de interés social que será de acceso público, a través de los medios institucionales oficiales y contendrá información agregada, estadística, anonimizada y georreferenciada, dirigida a los contribuyentes que se acogerán al beneficio de la ley.

La información contenida en el Catálogo tendrá carácter referencial y se estructurará en los siguientes componentes:

a) Identificación territorial de necesidades – Primer Segmento. - Información agregada y georreferenciada sobre la demanda de vivienda correspondiente al primer segmento de vivienda de interés social, que incluirá:

- a.1) Estimación de hogares que requieren una solución habitacional nueva, considerando condiciones de hacinamiento, cohabitación involuntaria, ausencia de vivienda o vivienda no recuperable;
- a.2) Caracterización socioeconómica agregada de los hogares potencialmente demandantes, en función de variables de ingresos, pobreza y vulnerabilidad, de conformidad con los parámetros establecidos por la Unidad de Registro Social;
- a.3) Identificación territorial de zonas con mayor concentración de déficit habitacional y menores condiciones de acceso a vivienda (necesidades básicas insatisfechas, indisponibilidad de infraestructura y conectividad, etc.);

b) Identificación territorial de necesidades – Segundo Segmento. - Información sobre la demanda del subsidio correspondiente al segundo segmento, incluyendo:

- b.1) Ubicación del proyecto;
- b.2) Número aproximado de beneficiarios con necesidad de subsidio;
- b.3) Valor del subsidio por entregar;

c) Inventario de suelo público disponible. - Listado georreferenciado de predios susceptibles de ser destinados a proyectos de vivienda de interés social, que incluirá:

- c.1) Ubicación y delimitación del predio;
- c.2) Clasificación, aprovechamientos urbanísticos;
- c.3) Situación legal del predio;
- c.4) Condiciones generales para su desarrollo;



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Artículo 5.- Convenio de donación. - Para la instrumentación de la donación y el posterior acceso a la rebaja del Impuesto a la Renta, el donante y el ente rector de hábitat y vivienda deberán, en todos los casos, suscribir un convenio de donación, que contendrá como mínimo:

- a) Las partes intervinientes;
- b) Segmento de donación;
- c) Valor de la donación;
- d) Especificaciones técnicas de la vivienda para el caso de donación de viviendas de interés social del segmento 1;
- e) Plazo de ejecución en el que se detallarán las características constructivas, plazos de ejecución y cronogramas de entrega de viviendas de interés social del segmento 1;
- f) Mecanismos de supervisión y control en el caso de donación de vivienda de interés social del segmento 1);
- g) Condiciones de entrega y recepción;
- h) Obligaciones de las partes;

Para la donación del incentivo del segundo segmento, el convenio deberá contener, al menos, lo dispuesto en los literales a), b), c), g) y h).

El convenio se sujetará a los principios de legalidad, seguridad jurídica y responsabilidad establecidos en el Código Orgánico Administrativo, y a las Normas de Control Interno para las Entidades, Organismos del Sector Público y de las Personas Jurídicas de Derecho Privado que dispongan de recursos públicos expedidas por la Contraloría General del Estado.

CAPITULO I

DONACION DE UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN I

MODALIDADES DE DONACIÓN Y FLUJO DEL PROCESO

Artículo 6.- Modalidades de donación. - Las donaciones podrán realizarse bajo las siguientes modalidades:

- a) Donación de vivienda de interés social del segmento 1 correspondiente al subsidio total del Estado;
- b) Donación de valores correspondientes al subsidio parcial para el financiamiento de vivienda de interés social del segmento 2.

Artículo 7.- Segmentación de la vivienda de interés social. - Para la aplicación del beneficio tributario previsto en la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno para Incentivar



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

la Construcción de Viviendas de Interés Social y Reducir el Déficit Habitacional, la clasificación de las viviendas de interés social se regirá en los segmentos establecidos en el Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público y la normativa sectorial vigente. En función de dicha clasificación, las donaciones se sujetan al siguiente tratamiento:

- a) **Donaciones para el segmento 1:** Consiste en la transferencia a título gratuito de una vivienda de interés social que cubre la totalidad del subsidio estatal. El valor sujeto a rebaja será el cien por ciento (100%) de la vivienda vigente a la fecha de la donación. En ningún caso se incluirá dentro de este valor el precio o avalúo del terreno cuando este sea de propiedad del beneficiario o del Estado.
- b) **Donaciones para el segmento 2:** Consiste en la transferencia del valor correspondiente al subsidio parcial del Estado para el financiamiento de una vivienda de interés social. El valor sujeto a rebaja es el monto efectivamente donado para cubrir dicho subsidio parcial.

En ambos casos, la rebaja del Impuesto a la Renta equivale al cien por ciento (100%) del valor donado, que no podrá exceder del treinta por ciento (30%) del Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal respectivo.

Bajo ninguna circunstancia este beneficio generará derecho a devolución, crédito tributario, ni podrá ser objeto de compensación en ejercicios fiscales posteriores.

Artículo 8.- Valor de la donación para la vivienda de interés social. – El valor de las viviendas deberá regirse en todos los casos a los montos de vivienda de interés social que la ley y el reglamento de la materia dispongan para el efecto.

Artículo 9.- Ventanilla única. - El ente rector de hábitat y vivienda habilitará y administrará una ventanilla única digital para la recepción, tramitación, gestión y seguimiento de todos los procedimientos previstos en el presente Reglamento.

La ventanilla única digital deberá articularse con las entidades competentes mediante mecanismos de interoperabilidad y coordinación institucional, en observancia de los principios de simplificación, celeridad, eficiencia, transparencia y los demás previstos en la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, de manera que permita verificar que el contribuyente puede acceder al beneficio y que no ha llegado al monto máximo de gasto tributario determinado por el ente rector de las finanzas públicas.

El ente rector publicará en su sitio web oficial el listado completo, cerrado y estandarizado de los requisitos exigibles para cada etapa del proceso. No podrán exigirse requisitos adicionales a los expresamente previstos en el presente Reglamento y en la resolución que emita el ente rector.



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Artículo 10.- Flujo del proceso. - El proceso de donación se estructurará en las siguientes etapas:

1. Manifestación de interés. - El donante presentará un formulario simplificado a través de la ventanilla digital que contenga su identificación, el segmento elegido, y la estimación del monto o número de viviendas a donar conforme al Catálogo de Necesidades. No se exigirá documentación adicional en esta etapa.

2. Validación. - El ente rector de hábitat y vivienda verificará:

- a) La identidad del donante;
- b) Que el proyecto corresponda a vivienda de interés social conforme a la normativa sectorial vigente; y,
- c) Que no se haya llegado al monto máximo de gasto tributario para la aplicación del beneficio, a través del ente rector de finanzas.

No podrá exigirse al donante documentación adicional a la contenida en el formulario digital simplificado de manifestación de interés.

Sin perjuicio de lo determinado, se deberá observar también lo dispuesto en el artículo 16 del presente Reglamento.

3. Suscripción del convenio. - Una vez verificado el cumplimiento de todos los requisitos, se suscribirá el convenio entre el donante y el ente rector, el cual deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 5 del presente Reglamento.

4. Ejecución de la donación. - En esta etapa el donante ejecutará la construcción de las viviendas de interés social o transferirá los valores según corresponda.

5. Perfeccionamiento de la donación. - Para el caso de la donación de viviendas de interés social del primer segmento, se suscribirá el acta de entrega-recepción entre el donante, el ente rector y el beneficiario.

En el caso de donación de valores para financiar viviendas de interés social del segundo segmento, el donante cancelará el valor del subsidio, lo cual deberá constar en la escritura pública respectiva.

SECCIÓN II

DONACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Artículo 11.- Donación de vivienda de interés social del primer segmento. - Las donaciones de vivienda de interés social del primer segmento podrán ejecutarse bajo las siguientes modalidades:

1. Construcción en terreno de propiedad del beneficiario;
2. Construcción en terreno de propiedad del Estado;
3. Construcción en predio del contribuyente, que incluirá vivienda y terreno individualizado; y,
4. Construcción en predio del promotor o constructor, que incluirá vivienda y terreno individualizado, siempre que corresponda a una vivienda nueva, con una antigüedad no mayor a doce (12) meses contados desde la finalización de su construcción, que no haya sido habitada y cuya transferencia al beneficiario constituya la primera transferencia de dominio del inmueble.

La construcción de las viviendas deberá regirse dentro de los montos de vivienda de interés social que la ley y el reglamento en la materia dispongan para el efecto.

SECCIÓN III

DONACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO EN TERRENO PROPIO DEL BENEFICIARIO

Artículo 12.- Construcción en terreno propio del beneficiario.- El donante podrá construir viviendas de interés social correspondientes al segmento 1 en terrenos de propiedad de los beneficiarios debidamente calificados por el ente rector de hábitat y vivienda que consten dentro del catálogo de necesidades.

Para efectos de la rebaja del Impuesto a la Renta, el valor de la donación se calculará exclusivamente sobre el valor máximo de la vivienda de interés social dispuesto en la normativa pertinente. En ningún caso se incluirá como parte del monto donado el precio o avalúo del terreno donde se ejecute la construcción.

Un mismo contribuyente podrá donar una o varias viviendas dentro de este segmento, siempre y cuando se cumpla con la disponibilidad del cupo fiscal anual y el límite del treinta por ciento (30%) de su Impuesto a la Renta causado.

Artículo 13.- Procedimiento para la entrega-recepción de la vivienda y emisión de certificado.- Una vez que el donante notifique la conclusión de la ejecución de la o las viviendas a ser donadas, notificará al ente rector de hábitat y vivienda para que, en el término máximo de diez (10) días, y previa revisión de la entidad, se suscriba el acta de entrega-recepción entre el donante, el beneficiario y un representante del ente rector de hábitat y vivienda.

El acta de entrega-recepción deberá contener, al menos, lo siguiente:



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

- a) Identificación de las partes;
- b) Identificación del número y fecha del convenio suscrito previamente que dio origen a la construcción;
- c) Descripción individualizada de la vivienda en donde conste su ubicación exacta, superficie de construcción y demás datos relevantes que acrediten su existencia;
- d) Declaración expresa de que la vivienda cumple con las especificaciones técnicas y los estándares de calidad establecidos en la normativa sectorial y en el convenio;
- e) El monto total de la donación de la vivienda, el cual no podrá exceder el valor máximo de la vivienda de interés social del primer segmento en terreno del beneficiario dispuesto en la normativa pertinente.
- f) Declaración del beneficiario de recibir la vivienda a su entera satisfacción y su compromiso de no enajenarla en los plazos que establezca la normativa sectorial.

Una vez suscrita el acta de entrega-recepción, el ente rector de hábitat y vivienda emitirá a través de la ventanilla única digital, la certificación que determine el valor donado correspondiente al cien por ciento (100%) del valor de la o las viviendas construidas y efectivamente entregadas.

El acta de entrega-recepción y la certificación expedida por el ente rector de hábitat y vivienda constituirán los documentos habilitantes para que el donante aplique la rebaja directa del cien por ciento (100%) del valor donado de su Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal respectivo, observando el límite del treinta por ciento (30%) previsto en la Ley.

Perfeccionamiento de la donación – Segmento 1A.- La donación del Segmento 1A se perfecciona con la suscripción del acta de entrega-recepción entre el donante, el ente rector de hábitat y vivienda y el beneficiario. Al no existir transferencia de dominio no cabe la inscripción de la construcción en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, se deberá inscribir la prohibición de enajenar correspondiente.

El acta de entrega-recepción deberá contener los requisitos establecidos en el presente artículo,

SECCIÓN IV

DONACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO EN INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL ESTADO

Artículo 14.- Donación de vivienda de interés social del primer segmento en predios estatales. – Las personas naturales o jurídicas interesadas en acogerse al beneficio tributario podrán escoger del Catálogo de Necesidades, el lote a urbanizar, para construir viviendas de interés social nuevas en predios que pertenecen al Estado, en estricto cumplimiento de la normativa aplicable y los diseños y detalles técnicos dispuestos por el ente rector de hábitat y vivienda aplicables a dicho lote.



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Artículo 15.- Procedimiento para la entrega-recepción de la vivienda en terreno de propiedad del Estado y emisión de certificado. - Una vez que el donante notifique la conclusión de la ejecución de la o las viviendas a ser donadas, notificará al ente rector de hábitat y vivienda para que, en el término máximo de diez (10) días, y previa revisión de la entidad, se suscriba el acta de entrega-recepción entre el donante y un representante del ente rector de hábitat y vivienda.

El acta de entrega-recepción deberá contener, al menos, lo siguiente:

- a) Identificación de las partes;
- b) Identificación del número y fecha del convenio suscrito previamente que dio origen a la construcción;
- c) Descripción individualizada de la vivienda en donde conste su ubicación exacta, superficie de construcción y demás datos relevantes que acrediten su existencia;
- d) Declaración expresa de que la vivienda cumple con las especificaciones técnicas y los estándares de calidad establecidos en la normativa sectorial y en el convenio;
- e) El monto total de la donación de la vivienda, el cual no podrá exceder el valor máximo de la vivienda de interés social del primer segmento.

En la donación de viviendas de interés social en terreno del Estado, en ningún caso se considerará como parte de la donación el valor del terreno.

Una vez suscrita el acta de entrega-recepción de la vivienda el ente rector de hábitat y vivienda tendrá un máximo de diez (10) días hábiles para emitir el certificado de donación.

El acta de entrega-recepción y la certificación expedida por el ente rector de hábitat y vivienda constituirán los documentos habilitantes para que el donante aplique la rebaja directa del cien por ciento (100%) del valor donado de su Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal respectivo, observando el límite del treinta por ciento (30%) previsto en la Ley.

El ente rector de hábitat y vivienda en un término de noventa (90) días efectuará la transferencia de dominio de la o las viviendas al o los beneficiarios.

SECCIÓN V

DONACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO CON TERRENO INCLUIDO

Artículo 16.- Registro de intención de donación. - Los contribuyentes interesados en acogerse al beneficio tributario mediante la donación de vivienda con terreno incluido deberán registrar



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

ante el ente rector de hábitat y vivienda, mediante oficio dirigido a la máxima autoridad, su intención de donación, adjuntando al menos:

- a) Identificación del donante;
- b) Certificado de gravámenes;
- c) Ubicación del predio, planos y características técnicas de la vivienda a donarse o a construirse;
- d) Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo o Línea de Fábrica o su equivalente;

El registro de intención de donación constituirá únicamente una base de datos administrada por el ente rector de hábitat y vivienda para fines de planificación, seguimiento y control. Su inscripción no generará derecho adquirido, expectativa legítima, obligación o compromiso alguno a cargo de las entidades del Estado, ni constituirá reconocimiento automático del beneficio tributario previsto en la normativa aplicable.

Artículo 17.- Calificación técnica de la intención de donación. - Una vez recibida la solicitud, el área competente del ente rector de hábitat y vivienda emitirá un informe técnico en el cual se verifique de forma técnica y jurídica el cumplimiento de los parámetros establecidos para la donación de este tipo de viviendas de interés social en la normativa secundaria que el ente rector de hábitat y vivienda emita para el efecto.

Artículo 18.- Perfeccionamiento de la donación. - Una vez remitida la Resolución de Calificación, de ser aceptada, se procederá con la celebración del convenio dispuesto en el artículo 5 de este Reglamento y se continuará conforme el trámite dispuesto en el artículo 10 de este Reglamento.

Los costos notariales y registrales deberán ser asumidos por el donante, considerándose las exenciones de pago que pudieran ser aplicables de acuerdo con la normativa local y nacional vigente. El contribuyente inscribirá la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad correspondiente.

La fecha de inscripción constituirá el momento de perfeccionamiento de la donación para efectos tributarios, luego de lo cual, el ente rector de hábitat y vivienda emitirá la certificación que acredite el valor donado correspondiente al 100% de la o las viviendas efectivamente donadas.

SECCIÓN VI
DONACIÓN DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA
DE INTERÉS SOCIAL DE SEGUNDO SEGMENTO



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Artículo 19.- De la donación de subsidios para la vivienda de segundo segmento.- Las personas naturales o jurídicas interesadas en donar subsidios para la adquisición de una vivienda de interés social correspondiente al segmento 2, seleccionarán del Catálogo de Necesidades, uno o varios beneficiarios que cumplan las condiciones para acceder a este segmento de vivienda, a través de la modalidad de subsidio parcial calificado con opción a crédito hipotecario.

Una vez seleccionado el o los beneficiarios, se suscribirá el convenio de donación entre el donante y el ente rector de hábitat y vivienda, el cual especificará el monto total de los valores a entregar y los beneficiarios identificados. La suscripción del convenio generará la reserva automática del cupo fiscal correspondiente.

Artículo 20.- Perfeccionamiento de la donación. - La donación de valores que correspondan al subsidio parcial para viviendas de interés social del segmento 2, se realizará mediante transferencia de los recursos a la cuenta establecida para el efecto y que constará en la escritura pública de transferencia de dominio.

SECCIÓN VII

CUPO FISCAL Y MECANISMO DE ASIGNACIÓN

Artículo 21.- Determinación del cupo fiscal.- El ente rector de las finanzas públicas determinará y comunicará al ente rector de hábitat y vivienda el monto máximo de gasto tributario anual autorizado para la aplicación del beneficio previsto en la Ley, hasta el 31 de diciembre de cada ejercicio fiscal.

Artículo 22.- Asignación del cupo fiscal. - El cupo fiscal se asignará a los convenios suscritos en estricto orden cronológico, conforme a la fecha de suscripción del respectivo convenio y hasta el agotamiento del cupo disponible en el ejercicio fiscal correspondiente.

El ente rector de hábitat y vivienda publicará en su sitio web oficial el monto del cupo fiscal asignado y el saldo disponible, actualizándolo en tiempo real. Una vez agotado el cupo fiscal del ejercicio, el ente rector suspenderá la recepción de nuevas manifestaciones de interés para ese ejercicio y lo comunicará de manera inmediata.

SECCIÓN VIII

COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

Artículo 23.- Comité para Incentivos de Vivienda de Interés Social. - Créese el Comité para Incentivos de Vivienda de Interés Social, como el órgano de coordinación, seguimiento y



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

evaluación del beneficio tributario previsto en la Ley. Estará integrado por los titulares o sus delegados de:

1. El ente rector de hábitat y vivienda, quien lo presidirá;
2. El Servicio de Rentas Internas; y,
3. El ente rector de las finanzas públicas.

El Comité se reunirá de forma trimestral y tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Coordinar la aplicación uniforme del incentivo tributario, sin perjuicio de las competencias establecidas en la ley para las entidades respectivas;
- b) Resolver las consultas interinstitucionales que se presenten;
- c) Monitorear la ejecución del cupo fiscal máximo que se haya determinado;
- d) Evaluar el impacto del incentivo y formular recomendaciones de ajuste; y,
- e) Elaborar el informe anual de evaluación previsto en la Disposición General Primera de la Ley.

Las decisiones que adopte el Comité serán con la mitad más uno de sus miembros. En caso de empate el presidente del Comité tendrá voto dirimente.

Las funciones de los miembros del Comité serán de carácter *ad honorem*.

Los miembros del Comité designarán un secretario de fuera de su seno, quien podrá pertenecer a cualquiera de las instituciones que lo conforman. El secretario llevará un control de las convocatorias, actas, resoluciones y demás documentos que se generen.

El Comité podrá invitar a representantes de las cámaras de la construcción, promotores inmobiliarios, la academia, u otros actores del sector privado que estime pertinentes para fines consultivos, quienes participarán con voz, pero sin voto.

Artículo 24.- Interoperabilidad.- El ente rector de hábitat y vivienda, el Servicio de Rentas Internas y el ente rector de las finanzas públicas implementarán los mecanismos de interoperabilidad necesarios para el intercambio de información relativa a los convenios suscritos, donaciones perfeccionadas, certificados emitidos y aplicación de la rebaja tributaria.

La información contenida en la ventanilla única digital y en otros mecanismos de interoperabilidad tendrá carácter de información oficial para efectos de control tributario y gestión sectorial.

El ente rector en hábitat y vivienda entregará hasta el 31 de enero de cada año, los listados consolidados de donantes y valores donados que pueden ser objeto de rebaja del Impuesto a la



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Renta causado, cuya operación haya cumplido todos los requisitos y se haya perfeccionado durante el ejercicio fiscal anterior, mientras el beneficio tributario sea aplicable, en los formatos que se establezcan por la entidad tributaria.

SECCIÓN IX CÁLCULO

Artículo 25.- Cálculo del límite. - El cálculo del límite del 30% se realiza tomando como base el impuesto causado determinado, sin considerar en la utilidad contable el valor de la donación. El monto de la donación que exceda del límite así determinado se registrará como gasto no deducible en la conciliación tributaria para establecer el impuesto causado final.

Artículo 26.- Liquidación en regímenes sujetos al Impuesto a la Renta Único.- Para aquellos contribuyentes cuyas actividades están sujetas a regímenes gravados con Impuesto a la Renta único IRU, cuya liquidación o declaración se efectúe por periodos mensuales, podrán compensar durante el ejercicio fiscal corriente, en la declaración de cada uno de estos periodos, el valor de la donación efectuada considerando el límite del 30% del impuesto causado en un ejercicio fiscal completo, siempre que se hubiere perfeccionado la donación de conformidad con el presente Reglamento. Para el efecto, el impuesto causado constituye el valor resultante de aplicación a la base imponible por la tarifa aplicable del impuesto.

SECCIÓN X EVALUACIÓN DE IMPACTO Y TRANSPARENCIA

Artículo 27.- Informe anual de evaluación.- El Comité para Incentivos de Vivienda de Interés Social elaborará y publicará anualmente, hasta el 31 de diciembre de cada año, un informe de evaluación del impacto fiscal y habitacional de la aplicación de la Ley, que incluirá:

- a) Número de convenios suscritos;
- b) Número de certificados emitidos por el ente rector de hábitat y vivienda;
- c) Número de viviendas donadas o en proceso por segmento y territorio;
- d) Número estimado de hogares beneficiarios y caracterización agregada de su condición socioeconómica;
- e) Monto total del gasto tributario generado;
- f) Recomendaciones para la mejora del régimen.

Artículo 28.- Publicidad activa.- El ente rector publicará y mantendrá actualizado en su sitio web oficial el modelo de convenio, el listado de requisitos, los plazos de atención, al catálogo de



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

necesidades, el cupo fiscal disponible, el registro de certificados emitidos y los informes anuales de evaluación.

En cumplimiento a los principios de transparencia, control social y verificación del correcto uso del beneficio tributario regulado en este Reglamento, el ente rector de hábitat y vivienda mantendrá un registro público actualizado de los proyectos aprobados, montos comprometidos y ejecutados, número de viviendas financiadas, beneficiarios y demás información relevante para el seguimiento de su ejecución.

Esta información tendrá carácter público y de libre acceso.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código Tributario, la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento de aplicación, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, y el Reglamento de Viviendas de Interés Social y de Interés Público, en lo que fuere pertinente.

SEGUNDA. - El ente rector de hábitat y vivienda promoverá la actualización o adecuación del marco técnico de vivienda de interés social, en particular los parámetros mínimos habitacionales con el objeto de alinearlos a criterios de viabilidad económica, densificación eficiente y estándares internacionales comparables, sin perjuicio de las competencias de la autoridad ambiental y de planificación territorial.

TERCERA. - El ente rector de hábitat y vivienda, a efecto de ejecutar lo dispuesto en la "SECCIÓN V DONACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL PRIMER SEGMENTO CON TERRENO INCLUIDO" del presente instrumento, previo a calificar al contribuyente, revisará que el proyecto de vivienda de interés social no haya sido sujeto de otros incentivos de vivienda.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - El ente rector de hábitat y vivienda y el Servicio de Rentas Internas emitirán, en el ámbito de sus respectivas competencias, la normativa secundaria que sea necesaria para la implementación del presente Reglamento en un término máximo de treinta (30) días contados desde la publicación del presente Decreto Ejecutivo en el Registro Oficial.

SEGUNDA. - A efectos de garantizar la operatividad del incentivo tributario para el ejercicio fiscal 2026, el ente rector de hábitat y vivienda publicará el modelo de convenio, el listado de requisitos y el procedimiento operativo dentro del término de diez (10) días contado desde la



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

publicación del presente Decreto Ejecutivo en el Registro Oficial. Las manifestaciones de interés recibidas antes del cumplimiento de esta Disposición, quedarán en reserva y serán procesadas en estricto orden cronológico una vez habilitada la ventanilla única.

TERCERA. - El ente rector de hábitat y vivienda, en coordinación con el ente rector de las finanzas públicas, reformará el Reglamento que Regula el Acceso a los Subsidios e Incentivos para Vivienda en un plazo máximo de treinta (30) días contados desde la publicación del presente Decreto Ejecutivo en el Registro Oficial, con el objeto de alinearlos a los objetivos y mecanismos previstos en la Ley y el presente Reglamento.

CUARTA. - El ente rector de hábitat y vivienda implementará, en un plazo máximo de noventa (90) días contados desde la publicación del presente Decreto Ejecutivo en el Registro Oficial, una plataforma digital automatizada e interoperable con los sistemas de las entidades públicas competentes, que permita al donante seleccionar el segmento, el proyecto habitacional y el monto de la donación, y generar de forma automática los documentos habilitantes para la suscripción del convenio de donación. Dicha plataforma se regirá por los principios de simplicidad, eficiencia, interoperabilidad y gobierno electrónico previstos en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites del Estado.

Hasta la implementación de dicha plataforma, el ente rector resolverá cada etapa del proceso dentro de los siguientes términos, contados desde la presentación del formulario de manifestación de interés:

- a) Validación: diez (10) días hábiles;
- b) Suscripción del convenio: diez (10) días hábiles desde la aceptación de la elegibilidad;
- c) Suscripción del acta de entrega-recepción (Segmento 1): diez (10) días hábiles desde la comunicación de terminación de la obra; y,
- d) Registro de la donación de valores (Segmento 2): diez (10) días hábiles desde la acreditación de los valores.

QUINTA.- La Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), en el término máximo de treinta (30) días contados a partir de la publicación del presente Decreto Ejecutivo en el Registro Oficial, emitirá los formularios, mecanismos y demás instrumentos que resulten necesarios para la verificación del origen lícito de los recursos económicos destinados por los contribuyentes a la realización de aportes que les permitan acceder al incentivo tributario previsto en la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno para Incentivar la Construcción de Viviendas de Interés Social y Reducir el Déficit Habitacional.



No. 440

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. -El presente Decreto Ejecutivo entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Guayaquil, el 3 de julio de 2026.



Daniel Noboa Azin

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA