



No. 316

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 determina 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.”*;

Que el artículo 13 del Código Orgánico Monetario y Financiero establece: “*Créase la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria como parte de la Función Ejecutiva, como órgano con autonomía funcional, técnica, institucional, y en sus decisiones, responsable de la formulación de la política y regulación monetaria, crediticia, financiera, de valores, seguros y servicios de atención integral de salud prepagada. [...]*”;

Que el 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 último inciso del numeral 2), literal a.1) del artículo 32 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social prescribe: “*La Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera, determinará los requisitos para acceder a créditos hipotecarios para vivienda de interés social, distinguiéndolos significativamente de los establecidos para el mismo producto financiero que oferta la banca comercial y pública. Para el efecto garantizará que estos requisitos no incurran en discriminación por condición social y económica, situación laboral, origen étnico, condición de migrante retornado o migrante con residencia, y ubicación geográfica del predio.*”;

Que el artículo 1 del Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público expedido mediante Decreto Ejecutivo No. 405 de 21 de abril de 2022, publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 57 de 06 de mayo de 2022, señala: “*El presente reglamento tiene por objeto regular el plan nacional de hábitat y vivienda, así como, establecer el régimen jurídico aplicable para la vivienda de interés social y de interés público, sus subsidios e incentivos.*”;

Que el artículo 11 del Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público, define al subsidio parcial del Estado y crédito hipotecario con tasa de interés preferencial para las viviendas de interés social del segundo segmento como: “*una inversión social que hace el Estado, a través del ente rector de hábitat y vivienda, por una única vez, y que*

consiste en el otorgamiento de un apoyo económico de hasta 15 SBU para facilitar la adquisición de su vivienda. Adicionalmente, el beneficiario podrá solicitar un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, con un plazo de hasta 25 años. La tasa de interés preferencial aplicable será determinada por el ente rector de la política y regulación financiera.”;

Que el inciso segundo del artículo 17 del Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público señala que el plazo máximo del crédito hipotecario con tasa de interés preferencial para viviendas de interés social del tercer segmento será de hasta 25 años;

Que la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros contiene en el Libro I el Título II denominado “Sistema Financiero Nacional” y dentro de este, el capítulo XI titulado “Norma para el financiamiento de vivienda de interés social e interés público con la participación del sector financiero público, privado, popular y solidario y entidades del sector público no financiero”, el cual contiene los lineamientos, criterios y condiciones generales para el acceso a créditos para vivienda de interés social y de interés público;

Que resulta necesario actualizar el marco normativo que regula la política pública de acceso a vivienda de interés social e interés público, a fin de generar condiciones más favorables para los sujetos de crédito, garantizando la sostenibilidad del sistema y el acceso a una vivienda adecuada y digna; y,

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

DECRETA:

Artículo 1.- Sustitúyase en el segundo inciso del artículo 11 del Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público la frase: *“hasta 25 años”*, por la siguiente: *“hasta 30 años”*.

Artículo 2.- Sustitúyase en el segundo inciso del artículo 17 del Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público frase: *“hasta 25 años”*, por la siguiente: *“hasta 30 años”*.

Artículo 3.- Disponer a la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria que, en ejercicio de las competencias previstas en el Código Orgánico Monetario y Financiero, expida, en el término máximo de quince (15) días contado a partir de la publicación del presente Decreto Ejecutivo en el Registro Oficial, las reformas normativas necesarias para adecuar las condiciones de acceso a los créditos hipotecarios destinados a vivienda de interés social y de interés público, conforme al nuevo plazo establecido en el artículo 1 del presente instrumento.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado en la ciudad de Guayaquil, el 03 de marzo de 2026.



Daniel Noboa Azin
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Quito, 3 de marzo del 2026, certifico que el que antecede es fiel copia del original.



Documento firmado electrónicamente

Dr. Pablo Enrique Herrería Bonnet
SECRETARIO GENERAL JURÍDICO
DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR