



No. 441

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 el numeral 13 del artículo 147 de la Constitución de la República determina como atribución y deber del Presidente de la República, entre otros: *“[...] 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 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*



No. 441

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

una vivienda adecuada y digna; [...] 5. El derecho a la propiedad en todas sus formas.”;

Que el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. [...]”;*

Que el 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 30 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social define a la Vivienda de Interés Social como: *“[...] 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 [...] que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar. [...]”;*

Que los literales a.1) y a.2) del artículo 32 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social clasifican la vivienda de interés social en el primer y segundo segmento: *“[...] a.1) Primer segmento: Vivienda de interés social con subsidio total del Estado (100% de subsidio) [...]. a.2) Segundo segmento: Las viviendas de interés social con subsidio parcial del Estado se construyen bajo dos modalidades: 1) Vivienda de interés social, con modalidad de arrendamiento social con opción a compra [...]. 2) Vivienda de*



No. 441

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

interés social, con modalidad de crédito hipotecario con subsidio inicial del Estado [...]”;

Que el artículo 1 de la Ley Reformativa 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 el artículo 1 del Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público 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, mediante Oficio Nro. MEF-VGF-2026-0384-O de 2 de julio de 2026, el Ministerio de Economía y Finanzas *“emite dictamen favorable sobre el proyecto de decreto ejecutivo con el que se reformará el Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público; y, se trasladan los informes técnicos y jurídico emitidos por esta Cartera de Estado”*.

Que resulta necesario actualizar los valores máximos aplicables a las viviendas de interés social establecidos en el año 2022, en atención a la evolución de los costos de construcción, materiales, mano de obra, transporte y urbanización, así como a la necesidad de incorporar criterios de sostenibilidad, adaptación climática, eficiencia energética y calidad habitacional, a fin de garantizar la viabilidad de los proyectos de vivienda de interés social y el acceso efectivo de la población a soluciones habitacionales adecuadas, seguras y dignas, que contribuyan a la reducción del déficit habitacional; y,

En ejercicio de las facultades previstas en los artículos 141 y 147, numeral 13, de la Constitución de la República, expide las siguientes:

REFORMAS AL REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO

Artículo 1.- Incorpórense las siguientes reformas al Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público:



No. 441

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

a. Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente:

“Art. 7.- Segmentos de la vivienda de interés social. - La vivienda de interés social se clasifica en los siguientes segmentos:

1. Primer segmento. – Comprende las viviendas de interés social financiadas mediante subsidio total del Estado y destinadas a personas beneficiarias en situación de pobreza o vulnerabilidad que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda, con base en la selección de beneficiarios contenida en la Base del Registro Social.

El primer segmento se divide en las siguientes categorías:

Primer segmento 1.a. Vivienda construida en terreno propio – Corresponde a las viviendas construidas en terrenos de propiedad de la persona beneficiaria. Su valor será de hasta cincuenta y cuatro (54) salarios básicos unificados.

Primer segmento 1.b. Vivienda construida en terreno de propiedad estatal - Corresponde a las viviendas construidas en terrenos de propiedad del Estado. Su valor será de hasta setenta y cuatro (74) salarios básicos unificados, monto que incluirá el equipamiento urbano, las áreas comunales y las obras de urbanización. Para su ejecución, estas viviendas deberán observar la normativa aplicable y los lineamientos mínimos habitacionales y urbanísticos para vivienda de interés social emitidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

2. Segundo segmento. – Comprende las viviendas de interés social que reciben un subsidio parcial del Estado y que pueden complementarse con un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial u otras fuentes de financiamiento elegidas por la persona beneficiaria. Estas viviendas tendrán un valor de hasta ciento treinta y cinco (135) salarios básicos unificados.

En caso de optar por un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, la persona beneficiaria deberá cumplir los requisitos establecidos por las entidades financieras o de la economía popular y solidaria que otorguen el financiamiento, de conformidad con la regulación emitida por la autoridad competente.



No. 441

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Sin perjuicio de lo establecido en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, el arrendamiento social con opción de compra se podrá considerar como una modalidad del segundo segmento de vivienda.

3. Tercer segmento. – *Comprende las viviendas de interés social financiadas mediante crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, cuyo valor será de hasta ciento setenta y ocho (178) salarios básicos unificados. Los beneficiarios deberán cumplir los requisitos establecidos por las instituciones financieras y de la economía popular y solidaria que concedan los préstamos hipotecarios, de conformidad con lo establecido por el ente regulador competente.”*

b. Sustitúyase el artículo 10 por el siguiente:

“Art. 10.- Construcción y valor de las viviendas de interés social con subsidio total del Estado.- *Las viviendas de interés social financiadas mediante subsidio total del Estado podrán construirse en terrenos de propiedad de la persona beneficiaria o en terrenos de propiedad estatal.*

Las viviendas de interés social con subsidio total del Estado y construidas en terreno de propiedad de la persona beneficiaria tendrán un valor de hasta cincuenta y cuatro (54) salarios básicos unificados, de conformidad con la normativa emitida por el ente rector de hábitat y vivienda.

Las viviendas de interés social con subsidio total del Estado y construidas en terreno de propiedad estatal tendrán un valor de hasta setenta y cuatro (74) salarios básicos unificados, monto que incluirá el equipamiento urbano, las áreas comunales y las obras de urbanización. Para su ejecución, deberán observarse los lineamientos mínimos habitacionales y urbanísticos para vivienda de interés social emitidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

Cuando las viviendas se construyan en terrenos estatales que hayan sido donados al ente rector de hábitat y vivienda para este fin específico, el valor del terreno no formará parte del subsidio total otorgado.

Por el contrario, cuando el terreno estatal haya sido adquirido mediante pago por parte del ente rector de hábitat y vivienda, el subsidio total incluirá el valor correspondiente al predio.



No. 441

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

La construcción de las viviendas con subsidio total del Estado podrá realizarse a través del ente rector de hábitat y vivienda, de los gobiernos autónomos descentralizados o de las empresas públicas, de conformidad con la normativa expedida por el ente rector de hábitat y vivienda.”

c. Sustitúyase el artículo 11 por el siguiente:

“Artículo 11.- Subsidio parcial del Estado y crédito hipotecario con tasa de interés preferencial para las viviendas de interés social del segundo segmento. - El subsidio parcial constituye una inversión social otorgada por el Estado, a través del ente rector de hábitat y vivienda, por una sola ocasión, destinada a facilitar el acceso a una vivienda de interés social. Este subsidio consistirá en un aporte económico de hasta veintiún (21) salarios básicos unificados.

Adicionalmente, la persona beneficiaria podrá acceder a un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial y un plazo de hasta treinta (30) años. La tasa de interés preferencial aplicable será determinada por el ente rector de la política y regulación financiera.”

d. Sustitúyase el artículo 14 por el siguiente:

“Art. 14.- Valor de las viviendas del segundo segmento. - El valor de las viviendas correspondientes al segundo segmento será de hasta ciento treinta y cinco (135) salarios básicos unificados, incluidos los valores de parqueaderos y bodegas.”

e. Incorpórese como último inciso del artículo 18 el siguiente:

“Para el acceso a este incentivo, el ente competente en gestión de riesgos deberá certificar, mediante acto administrativo, que la persona postulante ha sido censada y registrada como damnificada por una emergencia, desastre natural, caso fortuito o fuerza mayor, conforme a la normativa vigente de gestión integral de riesgos. Dicha certificación constituirá un requisito habilitante para su calificación como beneficiario del incentivo.”

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA. - En el término máximo de treinta (30) días contados desde la publicación del presente Decreto Ejecutivo, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá la normativa



No. 441

DANIEL NOBOA AZIN

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

técnica necesaria para operativizar los nuevos estándares de calidad constructiva previstos en el presente Decreto Ejecutivo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese toda norma de igual o menor jerarquía que se contraponga a lo dispuesto en el presente Decreto Ejecutivo.

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