

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO

Que el artículo 30 de la Constitución de la República determina que 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;

Que el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República señala que se reconoce y garantizará a las personas 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;

Que el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República señala que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre, entre otras, las políticas de vivienda;

Que el artículo 375 de la Constitución de la República dispone que el Estado garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, entre otras, elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a vivienda, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial; desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar; ejerciendo, el Estado, la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Que los artículos 13 y 14 del Código Orgánico Monetario Financiero crean la Junta de Política y Regulación Financiera como persona jurídica de derecho público, con autonomía administrativa, financiera y operativa, parte de la Función Ejecutiva y responsable de la formulación de la política y regulación 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 establece que 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;

Que el numeral 14 del artículo 35 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, que reforma el artículo 56 de la Ley de Régimen Tributario Interno, dispone que se gravarán con tarifa cero del IVA los servicios de construcción de vivienda de interés social, definidos como tales en el reglamento a esa Ley, que se brinden en proyectos calificados como tales por el ente rector del hábitat y vivienda;

Que el numeral 19 del artículo 35 de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, que agrega un artículo innumerado a continuación del artículo 72 de la Ley de Régimen Tributario Interno, señala que las sociedades que desarrollen proyectos de construcción de vivienda de interés social en proyectos calificados por parte del ente rector en materia de vivienda, tendrán derecho a la devolución ágil del IVA pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del



Nº 405

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

proyecto, conforme las condiciones, requisitos, procedimientos y límites previstos en el reglamento a esa ley, así como, en las resoluciones que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

Que el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone, entre otras cuestiones, la optimización y simplificación de trámites administrativos con el fin de facilitar la relación entre los administrados y la Administración Pública y garantizar el derecho de las personas a contar con una Administración Pública eficiente, eficaz, transparente y de calidad;

Que el numeral 3 del artículo 3 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos establece que por regla general, las entidades reguladas por esta Ley verificarán el cumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable a un trámite administrativo con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo, empleando mecanismos meramente declarativos y reservándose el derecho a comprobar la veracidad de la información presentada y el cumplimiento de la normativa respectiva;

Que el artículo 10 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, señala que las entidades reguladas por esta Ley presumirán que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud de trámites administrativos son verdaderas, bajo aviso al administrado de que, en caso de verificarse lo contrario, el trámite y resultado final de la gestión podrán ser negados y archivados, o los documentos emitidos carecerán de validez alguna, sin perjuicio de las sanciones y otros efectos jurídicos establecidos en la ley, debiendo, los administrados presentar declaraciones responsables;

Que el 9 de marzo de 2022, la Asamblea Nacional aprobó la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social cuyo objeto es 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 mediante Decreto Ejecutivo No. 681 de 25 de febrero de 2019, publicado mediante Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 460 del 03 de abril de 2019, se expidió el Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la Intervención Emblemática “Casa para Todos”;

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 918 de 29 de octubre de 2019, publicado mediante Suplemento al Registro Oficial No. 90 de 28 de noviembre de 2019, se reformó el Reglamento para el Acceso a Subsidios e Incentivos del Programa de Vivienda de Interés Social y Público en el marco de la Intervención Emblemática “Casa para Todos”;

Que es necesario emitir nuevas disposiciones normativas que regulen la actual política pública para el acceso a vivienda de interés social e interés público, sus instrumentos de planificación; así como, simplifiquen y optimicen los trámites administrativos pertinentes para el acceso a incentivos y beneficios establecidos para estos tipos de viviendas; y,

En ejercicio de las facultades previstas en los artículos 141, numerales 3 y 5 del artículo 147 de la Constitución; el artículo 129 del Código Orgánico Administrativo; y, el artículo 11 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva expide el siguiente:

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

REGLAMENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO

Artículo 1.- Objeto.- 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.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Este reglamento rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para las entidades y organismos públicos, y para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras que intervienen en los procesos de promoción, construcción, administración, financiamiento, otorgamiento de subsidios e incentivos, seguimiento y control de los proyectos de vivienda de interés social y de interés público, en el marco del plan nacional de hábitat y vivienda.

Artículo 3.- Principios.- La aplicación del presente reglamento se regirá por los siguientes principios:

1. **Control posterior.-** Por regla general, las entidades de la Administración Pública Central e Institucional que tengan a su cargo la emisión de autorizaciones, aprobaciones, certificaciones, informes y otros actos administrativos habilitantes en el marco de proyectos de vivienda de interés social y de interés público, verificarán de manera posterior el cumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable.
2. **Declaración responsable y digitalización de trámites administrativos.-** Los trámites administrativos relacionados con registros, aprobaciones y otorgamiento de subsidios e incentivos para vivienda de interés social y de interés público que estén a cargo del ente rector de hábitat y vivienda, se gestionarán en línea y mediante el uso de la declaración responsable, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, sin perjuicio del ejercicio de las facultades de control, inspección y vigilancia del ente rector de hábitat y vivienda y de las responsabilidades administrativas, civiles o penales que se puedan establecer en contra del administrado por consagrar información incompleta, falsa o adulterada.

De manera excepcional, el trámite se podrá gestionar de forma presencial siempre y cuando el administrado lo solicite expresamente.

3. **Pro-administrado e informalismo.-** En caso de duda sobre el alcance de las normas que regulan los registros, aprobaciones y otorgamiento de subsidios e incentivos para vivienda de interés social y de interés público, se aplicarán de la forma que más favorezca al administrado. Los derechos sustanciales de los administrados prevalecerán sobre los aspectos meramente formales, siempre y cuando estos puedan ser subsanados y no afecten derechos de terceros o el interés público, según lo establecido en la Constitución de la República y la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

Artículo 4.- Plan nacional de hábitat y vivienda.- El plan nacional de hábitat y vivienda será emitido por el ente rector de hábitat y vivienda y contendrá un diagnóstico de la situación actual de la



Nº 405

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

vivienda en todos sus segmentos; así como los lineamientos de política, objetivos, metas e indicadores de gestión relacionados con la vivienda a nivel nacional.

Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda realizar el seguimiento y evaluación del cumplimiento del plan nacional de hábitat y vivienda, así como informar anualmente a la Asamblea Nacional sobre el cumplimiento del mismo.

El plan nacional de hábitat y vivienda contendrá un acápite específico relativo a la vivienda de interés social.

Artículo 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; así como, sus derechos y obligaciones.
2. Regular la aplicación de los subsidios e incentivos establecidos en el presente reglamento.
3. Regular la titulación y reversión de vivienda de interés social.
4. Normar la legalización y regularización de predios, en el marco de sus competencias.
5. Registrar los proyectos de vivienda de interés social y de interés público, según corresponda, de conformidad con la normativa que emita para el efecto.

Artículo 6.- Vivienda de interés social (VIS).- La vivienda de interés social es la primera y única vivienda adecuada, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios, que tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no han recibido un beneficio similar previamente.

El valor máximo de las viviendas de interés social será de hasta 178 salarios básicos unificados (SBU).

En la vivienda de interés social, en todos sus segmentos, se deberá considerar la región y el piso climático en el cual se va a emplazar; así como, las condiciones de vivienda adecuada establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 7.- De los segmentos de la vivienda de interés social.- La vivienda de interés social se divide en los siguientes segmentos:

1. **Primer segmento.-** Son las viviendas de interés social que cuentan con subsidio total del Estado destinadas para beneficiarios en situación de pobreza o vulnerabilidad que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización regulados por el ente rector de hábitat y vivienda, a partir de la selección de beneficiarios que conste en la base del registro social.

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Si la vivienda se construye en terreno propio de la persona beneficiaria, tendrá un valor de hasta 44 SBU.

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.

2. **Segundo segmento.-** Son las 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.

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

3. **Tercer segmento.-** 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 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.

Artículo 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.

Artículo 9.- Subsidio total del Estado para las viviendas de interés social del primer segmento.- Es una inversión social que realiza el Estado, a través del ente rector de hábitat y vivienda, destinada a la construcción, por única vez, de una vivienda de interés social del primer segmento. Los beneficiarios de este subsidio son los grupos poblacionales de las áreas urbanas y rurales, que se encuentren en situación de pobreza y vulnerabilidad y que cumplan los criterios de elegibilidad y priorización establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.



Nº 405

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Artículo 10.- Construcción y valores de las viviendas con subsidio total del Estado.- La construcción de las viviendas de interés social con subsidio total del Estado pueden efectuarse en terreno de propiedad del beneficiario, en terreno propiedad del Estado, o en terreno de propiedad del promotor/constructor.

Las viviendas de interés social con subsidio total del Estado construidas en terreno de propiedad del beneficiario tendrán un valor de hasta 44 SBU, de conformidad con la normativa emitida por el ente rector de hábitat y vivienda.

Las viviendas de interés social con subsidio total del Estado construidas en terreno de propiedad del Estado, o en terreno de propiedad del promotor/constructor tendrán un valor de hasta 64 SBU, incluido el valor de equipamiento y las obras de urbanización.

En el caso de las viviendas construidas en terreno de propiedad del Estado, el subsidio total debe incluir el valor del terreno. Si la construcción de las viviendas de interés social se efectúa en terreno de propiedad del promotor/constructor, el valor previsto para la construcción de la vivienda deberá incluir el valor del terreno.

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.

Artículo 11.- Subsidio parcial del Estado y crédito hipotecario con tasa de interés preferencial para las viviendas de interés social del segundo segmento.- Es 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.

Artículo 12.- Beneficiarios del segundo segmento.- Los beneficiarios del subsidio inicial del Estado 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.

Artículo 13.- Construcción de las viviendas de interés social con subsidio del Estado y/o crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.- Las viviendas de interés social bajo esta modalidad pueden ser construidas en terreno de propiedad del Estado, en terreno de propiedad del promotor/constructor o en terreno propio de la persona beneficiaria.



Nº405

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Artículo 14.- Valor de las viviendas.- El valor de las viviendas correspondientes al segundo segmento será de hasta 102 SBU, incluido el valor de las obras de urbanización y el equipamiento del proyecto de vivienda.

Artículo 15.- Construcción de las viviendas de interés social con crédito hipotecario con tasa de interés preferencial para las viviendas de interés social del tercer segmento.- Las viviendas de interés social bajo esta modalidad pueden ser construidas en terreno de propiedad del Estado, en terrenos de propiedad del promotor/constructor o en terreno propio de los beneficiarios.

Artículo 16.- Valor de las viviendas del tercer segmento.- El valor total de las viviendas del tercer segmento es de hasta 178 SBU, y debe incluir las obras de urbanización del proyecto de vivienda y el valor del terreno.

Artículo 17.- Crédito hipotecario con tasa de interés preferencial para las viviendas del tercer segmento.- El ente rector de la política y regulación financiera determinará la tasa de interés preferencial aplicable a los créditos hipotecarios para el tercer segmento de vivienda.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés social con crédito hipotecario con tasa de interés preferencial se realiza mediante las instituciones del sistema financiero nacional que otorguen el crédito hipotecario. El plazo máximo del crédito hipotecario será de hasta 25 años.

Artículo 18.- De los casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o de fuerza mayor.- En casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor, el Estado realizará una inversión social destinada a la construcción o reconstrucción de una vivienda, o de reparaciones para viviendas recuperables. En el primer caso, esto es, para la construcción o reconstrucción de viviendas irrecuperables, el valor máximo de la inversión social será de hasta 64 SBU. En el segundo caso, esto es, para las reparaciones de viviendas recuperables, el valor máximo de la inversión social será de hasta 32 SBU.

El ente rector de hábitat y vivienda regulará la aplicación de este artículo.

En casos de pérdida total de la vivienda de interés social del primer segmento, provocada por casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o fuerza mayor, el afectado podrá ser beneficiario de una nueva vivienda de interés social del mismo segmento u otro, según las condiciones establecidas en este reglamento.

Artículo 19.- Incentivos para proyectos de vivienda de interés social.- Además de los subsidios establecidos en este reglamento, a las viviendas de interés social se pueden otorgar los siguientes incentivos:

- 1. Incentivos para ampliaciones y remodelaciones de vivienda.-** Es el incentivo destinado a ampliar y/o remodelar viviendas que requieren crecimiento de superficie, reforzamiento estructural o similares. El otorgamiento de este incentivo se regirá a los criterios establecidos

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

por el ente rector de hábitat y vivienda y al análisis socio económico de cada caso. El valor máximo de este incentivo será de hasta 15 SBU.

2. **Incentivos para la prestación de servicios públicos.-** Es el incentivo destinado a implementar obras y/o equipamientos para la prestación de servicios públicos tales como agua, saneamiento ambiental, energía eléctrica y otros servicios establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda. El valor máximo de este incentivo será de hasta 12 SBU.
3. **Incentivos para construcción de viviendas de pueblos y nacionalidades del Ecuador en terrenos comunitarios y/o asociativos, así como en el Régimen Especial de Galápagos.-** Es el incentivo destinado a la construcción participativa de la comunidad de viviendas adaptadas a la cosmovisión, al entorno natural y ambiental de las comunidades donde se asientan y habitan los pueblos y nacionalidades del Ecuador, en terrenos comunitarios y/o asociativos, así como en el régimen especial de Galápagos. El incentivo en estos casos será variable, en dependencia de los materiales utilizados en la construcción de las viviendas, así como del transporte requerido para el acceso a los territorios u otras condiciones y necesidades identificadas, conforme lo determine el ente rector de hábitat y vivienda.

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 deberá regular la aplicación, los montos, parámetros, requisitos y procedimientos que se deben observar para el otorgamiento de estos incentivos.

Artículo 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. Este incentivo podrá incluir a las regularizaciones contempladas en la Ley de Legalización de la Tenencia de Tierras a Favor de los Moradores y Posesionarios de Predios que se encuentran dentro de la Circunscripción Territorial de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo. El valor máximo de este incentivo será de hasta 2 SBU.

Artículo 21.- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA).- El procedimiento para la devolución del IVA generado en la adquisición local de bienes o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de vivienda de interés social será ágil y observará los principios establecidos en la Ley Orgánica de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

Artículo 22.- Vivienda de interés público (VIP).- 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.



Nº 405

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

El valor máximo de las viviendas de interés público oscila entre los 178,01 SBU hasta los 229 USB y debe incluir el valor de las obras de urbanización; así como, el IVA generado en la adquisición local de bienes y/o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de la vivienda, de conformidad con la normativa vigente.

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

La construcción de viviendas de interés público puede ser en terreno de propiedad del Estado o en terrenos del promotor/constructor.

Corresponde al ente rector de la política y regulación financiera determinar la tasa de interés preferencial y demás condiciones de acceso y crédito, propendiendo a la rapidez de la colocación y a la utilización de mecanismos de subrogación automática de créditos hipotecarios de construcción de proyectos inmobiliarios con créditos hipotecarios de adquisición de viviendas.

La operatividad financiera de los proyectos de vivienda de interés público se realizará mediante las instituciones del sistema financiero nacional que otorguen el crédito hipotecario.

Artículo 23.- Modalidades de construcción de vivienda de interés social y de interés público a cargo del Estado.- La construcción de proyectos de vivienda de interés social y de interés público a cargo del Estado, podrá realizarse directamente, a través de las empresas públicas, o por gestión delegada, alianzas estratégicas, alianzas público privadas y cualquier otro mecanismo asociativo o de delegación previsto en la normativa vigente.

Artículo 24.- Del arrendamiento social.- Es el mecanismo contractual celebrado por escrito, por el cual, la entidad autorizada en calidad de arrendador se obliga a entregar el uso, goce y posesión de un inmueble de propiedad del Estado, destinado a vivienda, de manera temporal, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo determinado.

El ente rector de hábitat y vivienda regulará la implementación del arrendamiento social.

CAPÍTULO I DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA

Artículo 25.- Definición.- Se entenderá por arrendamiento con opción a compra al mecanismo contractual celebrado por escrito, por el cual, la persona natural o jurídica competente en calidad de arrendador se obliga a ceder temporalmente al beneficiario el uso y habitación de un bien inmueble de vivienda de interés social, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, a cambio del pago de un canon de arrendamiento durante un plazo forzoso y un plazo máximo para ejercer la opción de compra, que se establecerá en el respectivo contrato.



Nº405

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Artículo 26.- Construcción de las viviendas para arrendamiento con opción a compra.- Las viviendas para arrendamiento con opción a compra pueden construirse en proyectos mixtos, según lo regulado por el ente rector de hábitat y vivienda, y en terreno de propiedad del Estado o en terrenos de propiedad del promotor/constructor.

Artículo 27.- Plazo de duración de los contratos y beneficiarios.- El ente rector de hábitat y vivienda regulará el plazo de duración de los contratos de arrendamiento con opción a compra; así como, los requisitos y parámetros que deben cumplir los beneficiarios para esta modalidad de acceso a vivienda.

Artículo 28.- Formalidades del contrato de arrendamiento con opción de compra. -El contrato de arrendamiento con opción de compra deberá reunir, al menos, los siguientes requisitos:

1. Deberá celebrarse por escrito;
2. Debe constar el lugar, fecha e identificación de las partes intervinientes en su suscripción;
3. Identificación y descripción de los bienes inmuebles sujetos al arrendamiento;
4. Precio de adquisición del bien inmueble;
5. El objeto y plazo del contrato;
6. Facultades, obligaciones y derechos del arrendador y arrendatario;
7. Términos de la opción de compra del bien inmueble;
8. Causales de terminación del contrato; y,
9. Los demás que determine la normativa vigente aplicable.

Artículo 29.- Subsidios y regulación para la vivienda de arrendamiento con opción a compra.- Los subsidios aplicables a la modalidad de arrendamiento con opción a compra consistirán en subsidio al canon de arrendamiento, subsidio a la compra de la vivienda de interés social y cualquier otro establecido por el ente rector de hábitat y vivienda, que regulará su implementación.

En ningún caso los subsidios otorgados a un mismo beneficiario podrán superar los 18 SBU.

Adicionalmente, se podrá conceder crédito hipotecario con tasa preferencial para financiar la compra de la vivienda.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- La cartera hipotecaria que se origine de los proyectos de vivienda deberá sujetarse a las condiciones determinadas por las resoluciones y reformas emitidas por la ex Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera referentes a vivienda, expedidas previo a la entrada en vigencia del Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la intervención emblemática “Casa para Todos”, expedido mediante Decreto Ejecutivo No. 681 y publicado mediante Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 460 de 03 de abril de 2019 y, sus reformas, y podrá beneficiarse exclusivamente de la tasa de interés preferencial aplicable a créditos hipotecarios que se establecían en dicho reglamento cuando cuenten con la

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

aprobación municipal definitiva, dentro del período de vigencia de las resoluciones de la ex Junta de Regulación y Política Monetaria y Financiera correspondientes.

SEGUNDA.- Las viviendas de proyectos inmobiliarios que se enmarquen en el segmento de vivienda de interés público conforme lo definido en el Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la intervención emblemática “Casa para Todos”, expedido mediante Decreto Ejecutivo No. 681 y publicado mediante Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 460 de 03 de abril de 2019 y, sus reformas, y previo a su entrada en vigencia, podrán ser financiadas por instituciones financieras exclusivamente con tasa de interés preferencial aplicable a los créditos hipotecarios que se establecían en el reglamento referido, cuando cuenten con la certificación de aprobación definitiva emitida por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, y además que cumplan con las especificaciones establecidas en las resoluciones relacionadas a vivienda y sus reformas emitidas por la ex Junta de Política y Regulación Financiera.

TERCERA.- El ente rector de hábitat y vivienda emitirá la normativa pertinente para la construcción o reconstrucción de viviendas irrecuperables y reparaciones de viviendas recuperables en casos de emergencia, desastres naturales, casos fortuitos o de fuerza mayor.

CUARTA.- El ente rector de hábitat y vivienda efectuará el registro de los subsidios e incentivos otorgados para el acceso a las viviendas de interés social y viviendas de interés público, para lo cual deberá desarrollar los mecanismos y adecuar las normas que le permitan cumplir con este objetivo.

QUINTA.- El ente rector de la política y regulación financiera, en el marco de sus competencias, deberá regular el funcionamiento y los mecanismos que permitan aplicar las tasas de interés preferencial para los productos financieros y crediticios previstos en este reglamento.

SEXTA.- El ente rector de finanzas públicas gestionará y asignará los recursos necesarios para la programación de ejecución de los proyectos de vivienda que reporte oficialmente el ente rector de hábitat y vivienda, de acuerdo a la planificación efectuada y la disponibilidad de la caja fiscal.

SÉPTIMA.- Se faculta al ente rector de hábitat y vivienda a efectuar la transferencia de dominio o adjudicación de propiedad del inmueble que comprende terreno y vivienda a favor de los beneficiarios, en lo que corresponde a las viviendas construidas en terrenos de propiedad del Estado.

OCTAVA.- El ente rector de hábitat y vivienda regulará los requisitos y procedimientos necesarios para la ejecución del presente reglamento, considerando de forma prioritaria a quienes no posean vivienda propia y otras situaciones de vulnerabilidad.

NOVENA.- Los subsidios e incentivos previstos para los proyectos de vivienda de interés social no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) generado en la adquisición local de bienes o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de vivienda de interés social.



Nº 405

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

DÉCIMA.- El ente rector de hábitat y vivienda podrá constituir fideicomisos de administración e inversión para viabilizar el otorgamiento de subsidios y/o incentivos, de las viviendas de interés social y viviendas de interés público.

DÉCIMA PRIMERA.- El Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, en su calidad de ente rector de simplificación de trámites, emitirá las políticas, lineamientos, regulaciones y metodologías necesarias para asegurar la simplificación, optimización y eficiencia de los trámites administrativos que se lleven a cabo en el marco del cumplimiento de este programa y las políticas contenidas en este Decreto Ejecutivo.

Las políticas, lineamientos, regulaciones y metodologías emitidas por el ente rector de simplificación de trámites serán de obligatorio cumplimiento para todas las entidades contempladas en el artículo 2 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, sujetas a su ámbito de aplicación, así como al ámbito de aplicación de este Decreto Ejecutivo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- En el plazo de dos meses contados a partir de la publicación en el Registro Oficial del presente Decreto Ejecutivo, el ente rector de hábitat y vivienda emitirá la normativa dispuesta en el presente reglamento.

SEGUNDA.- En el plazo de dos meses contados a partir de la publicación en el Registro Oficial del presente Decreto Ejecutivo, el Servicio de Rentas Internas emitirá las directrices para la devolución del IVA generado en la adquisición local de bienes o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de vivienda de interés social, de conformidad con lo establecido en este reglamento y el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

TERCERA.- En el plazo de dos meses contados a partir de la publicación en el Registro Oficial del presente Decreto Ejecutivo, el ente rector de hábitat y vivienda ajustará sus sistemas informáticos a fin de garantizar la aplicación de la figura de la declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.

CUARTA.- En el plazo de dos meses contados a partir de la publicación en el Registro Oficial del presente Decreto Ejecutivo, el ente rector de hábitat y vivienda elaborará, en conjunto con el ente rector en telecomunicaciones, un plan para la digitalización y automatización de los flujos de contratos de transferencia de dominio, mutuo e hipotecas para el acceso a vivienda, que identifique los pasos necesarios para garantizar el acceso a vivienda por medios telemáticos, sin contacto físico y sin costos de traslado, espera y otros. El referido plan deberá identificar los requisitos normativos y administrativos para su consecución y los inhibidores que pudieran impedirla.

QUINTA.- Los programas o proyectos de vivienda implementados y ejecutados por el ente rector de hábitat y vivienda, como bonos, subsidios, incentivos o cualquier otra denominación a los aportes



Nº 405

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

estatales no reembolsables para viviendas de interés social, como aquellos que norman copagos por parte de beneficiarios de subsidios o subvenciones estatales, deberán concluir su gestión, liquidación y cierre, conforme la normativa bajo la cual se originaron, aprobaron, contrataron, implementaron y ejecutaron.

SEXTA.-Todas las personas que a la fecha de la entrada en vigencia del presente reglamento cuenten con promesas de compraventa suscritas para la adquisición de viviendas dentro de los rangos de precio establecidos en el presente reglamento podrán acceder a los beneficios previstos en él, sin que medie requerimiento adicional a la consignación del código de la respectiva promesa de compraventa, en el registro público correspondiente, al momento de solicitar el beneficio en cuestión o el crédito preferencial, dentro del proceso de calificación crediticia pertinente.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA ÚNICA:

Refórmese el Decreto Ejecutivo No. 743 de 16 de mayo de 2019, publicado mediante Suplemento al Registro Oficial No. 505 del 10 de junio de 2019, en el siguiente sentido:

1. Al final del artículo 13, incorpórese un inciso con el siguiente texto:

“Para los procesos relacionados con desarrollo urbano y el acceso a vivienda, la contraparte institucional en el proceso de simplificación de trámites en los Gobiernos Autónomos Descentralizados será por definición el alcalde o un delegado específicamente nombrado para el efecto a instancia del ente rector de simplificación de trámites.”

2. Al final del artículo 19, incorpórese un inciso con el siguiente texto:

“Para los procesos relacionados con el desarrollo urbano y el acceso a vivienda, además de la información a consignarse en el registro único de trámites administrativos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados, los Registros Públicos, la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos y las Notarías deberán entregar el vínculo electrónico a la interfaz de conexión interoperable correspondiente a sus trámites y a los campos de información que les son necesarios, siguiendo las normas técnicas y los instructivos que el ente rector de la materia expedirá para el efecto.”

3. Al final del artículo 23, incorpórese un párrafo con el siguiente texto:

“En el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, sin excepción, deberán constar los trámites relacionados con permisos de urbanización y construcción, liquidación de impuestos y tasas y obtención de documentación habilitante para la transferencia de dominio de bienes inmuebles destinados a satisfacer el déficit de vivienda.”



Nº 405

GUILLERMO LASSO MENDOZA

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

4. Sustitúyase el artículo 37 con el siguiente texto:

“Art. 37.- Sistema de pagos en línea.- Las entidades y organismos de la Administración Pública que brindan servicios a la ciudadanía por trámites administrativos, contarán en su portal web con un mecanismo de pago directo, susceptible de ser activado y responder a requerimientos de liquidación, pago y comprobación automatizada por sistemas informáticos, cumpliendo la normativa de recaudación de los fondos públicos.”

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA.- Deróguese el Decreto Ejecutivo No. 681 de 25 de febrero de 2019, publicado mediante Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 460 de 03 de abril de 2019 por el que se expidió el Reglamento para el acceso a subsidios e incentivos del programa de vivienda de interés social y público en el marco de la Intervención Emblemática “Casa para Todos”.

SEGUNDA.- Deróguese el Decreto Ejecutivo No. 918 de 29 de octubre de 2019, publicado mediante Suplemento al Registro Oficial No. 90 de 28 de noviembre de 2019, que reformó el Reglamento para el Acceso a Subsidios e Incentivos del Programa de Vivienda de Interés Social y Público en el marco de la Intervención Emblemática “Casa para Todos”.

DISPOSICIÓN FINAL:

De la ejecución del presente Decreto Ejecutivo, encárguese al ente rector de hábitat y vivienda, al Servicio de Rentas Internas y a la entidad encargada de la política y regulación en materia financiera, en lo que les corresponda.

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

Dado en el Palacio Nacional, Distrito Metropolitano de Quito, el 21 de abril de 2022.



GUILLERMO LASSO MENDOZA
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA