TERCER SUPLEMENTO

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

LEY REFORMATORIA A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO PARA INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL

Año II - Nº 256 - 13 páginas
Quito, miércoles 1 de abril de 2026

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 1.

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Oficio No. T.369-SGJ-26-0086.
Guayaquil, 31 de marzo de 2026

Señora Magíster
Martha Jaqueline Vargas Camacho
Directora del Registro Oficial
CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante Oficio No. AN-NAOP-2026-006-O de 30 de marzo de 2026, el señor Presidente de la Asamblea Nacional remitió al señor Presidente Constitucional de la República el proyecto de **LEY REFORMATORIA A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO PARA INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL**, discutido y aprobado en segundo debate el 30 de marzo de 2026, para su respectiva sanción u objeción presidencial.

Con este antecedente, el señor Presidente Constitucional de la República, en ejercicio de la facultad prevista en el inciso final del artículo 137 de la Constitución de la República y en el artículo 63 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, sancionó la referida ley.

En virtud de lo expuesto, remito la copia certificada de la ley sancionada, junto con el oficio del señor Presidente de la Asamblea Nacional y la certificación de su discusión y aprobación, para su correspondiente publicación en el Registro Oficial.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
PABLO ENRIQUE HERRERIA BONNET
Validar únicamente con FirmaEC

Enrique Herrería Bonnet
Secretario General Jurídico
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 2.

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

Oficio No. AN-NAOP-2026-006-O

Machala, 30 de marzo de 2026

Señor
Daniel Noboa Azín
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR
En su despacho. -

De mi consideración:

El Pleno de la Asamblea Nacional, de conformidad con lo previsto en los artículos 120 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador y 9 numeral 6 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, discutió y aprobó el proyecto de "**LEY REFORMATORIA A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO PARA INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL**" de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Primer debate: 18 de marzo de 2026 (Sesión Nro. 079-AN-2025-2029);
2. Segundo debate: 26 y 30 de marzo de 2026 (Sesión Nro. 081-AN-2025-2029 y Continuación de la sesión Nro. 081-AN-2025-2029);
3. Fecha de aprobación: 30 de marzo de 2026 (Continuación de la sesión Nro. 081-AN-2025-2029).

A fin de dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 137 de la Constitución de la República del Ecuador, 62 y 63 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, remito: **(i)** texto auténtico del Proyecto de Ley Económico Urgente, y, **(ii)** la certificación de la Secretaría General, respecto de las fechas en las que el Pleno de la Asamblea Nacional realizó el primer y segundo debate; y, la fecha en la que aprobó el proyecto de Ley.

Firmado electrónicamente por:
NIELS ANTHONEZ OLSEN PEET
Validar únicamente con FirmaEC

NIELS OLSEN PEET
Presidente de la Asamblea Nacional

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 3.

ASAMBLEA NACIONAL
REPÚBLICA DEL ECUADOR

CERTIFICACIÓN

En mi calidad de Secretario General de la Asamblea Nacional, **CERTIFICO** que el proyecto de "**LEY REFORMATORIA A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO PARA INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL**", fue tratado por el Pleno de la Asamblea Nacional, de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Primer debate: 18 de marzo de 2026 (Sesión Nro. 079-AN-2025-2029);
2. Segundo debate: 26 y 30 de marzo de 2026 (Sesión Nro. 081-AN-2025-2029 y Continuación de la sesión Nro. 081-AN-2025-2029);
3. Fecha de aprobación: 30 de marzo de 2026 (Continuación de la sesión Nro. 081-AN-2025-2029).

Machala, 30 de marzo de 2026.

Firmado electrónicamente por:
GIOVANNY FRANCISCO BRAVO RODRIGUEZ
Validar únicamente con FirmaEC

GIOVANNY FRANCISCO BRAVO RODRÍGUEZ

Secretario General

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 4.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Asamblea Nacional

EL PLENO

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3 numeral 5 de la Constitución de la República establece como deber primordial del Estado: "Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.";

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 artículo 66 numeral 2 de la Constitución de la República garantiza: "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 artículo 140 de la Constitución de la República establece que el Presidente de la República podrá: "enviar a la Asamblea Nacional proyectos de ley calificados de urgencia en materia económica. La Asamblea deberá aprobarlos, modificarlos o negarlos dentro de un plazo máximo de treinta días a partir de su recepción. El trámite para la presentación, discusión y aprobación de estos proyectos será el ordinario, excepto en cuanto a los plazos anteriormente establecidos. Mientras se discuta un proyecto calificado de urgente, la Presidenta o Presidente de la República no podrá enviar otro, salvo que se haya decretado el estado de excepción. Cuando en el plazo señalado la Asamblea no apruebe, modifique o niegue el proyecto calificado de urgente en materia económica, la Presidenta o Presidente de la República lo promulgará como decreto-ley y ordenará su publicación en el Registro Oficial. La Asamblea Nacional podrá en cualquier tiempo modificarla o derogarla, con sujeción al trámite ordinario previsto en la Constitución.";

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 5.

Que el artículo 261 numeral 5 de la Constitución de la República prescribe que el Estado Central tendrá competencia exclusiva sobre la política económica, tributaria, aduanera, arancelaria, fiscal y monetaria; el comercio exterior y el endeudamiento;

Que el artículo 300 de la Constitución de la República determina que: "[l]a política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.";

Que el artículo 301 de la Constitución de la República dispone que: "[s]ólo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos. [...]";

Que el artículo 375 de la Constitución de la República establece que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, así como ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Que de conformidad con el artículo 74 numeral 15 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, corresponde al ente rector del Sistema Nacional de Finanzas Públicas dictaminar en forma previa, obligatoria y vinculante sobre todo proyecto de ley, decreto, acuerdo, resolución o cualquier otro instrumento legal o administrativo que tenga impacto en los recursos públicos o que genere obligaciones no contempladas en los presupuestos del Sector Público no Financiero;

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, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios; teniendo como población preeminente a las mujeres cabezas de hogar, las mujeres víctimas de violencia de género, las

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 6.

personas migrantes en condición de repatriadas y/o retornadas, que acrediten la condición de serlo, los ex combatientes de los conflictos bélicos de 1981 y 1995; y, todas las personas que integran la economía popular y solidaria, que presentan la necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.";

Que el artículo 31 del Código Tributario señala: "[s]ólo mediante disposición expresa de ley, se podrá establecer exenciones tributarias. […].";

Que con oficio No. MEF-VGF-2026-0144-O de 08 de marzo de 2026, el Ministerio de Economía y Finanzas emitió un dictamen favorable sobre el proyecto de Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno para Incentivar la Construcción de Viviendas de Interés Social y Reducir el Déficit Habitacional;

Que la presente reforma tiene por objeto generar incentivos para la participación del sector privado en la construcción de vivienda de interés social, contribuyendo así a la reducción del déficit habitacional, el cual se ha visto agravado por la ocurrencia de eventos climáticos adversos y otras contingencias;

En ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 120 numeral 6 de la Constitución de la República, la Asamblea Nacional expide la siguiente:

LEY REFORMATORIA A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO PARA INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL

TÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto de la Ley. - 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

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 7.

habitacionales y contribuir a la reducción del déficit habitacional, agravado por la ocurrencia de eventos climáticos adversos u otras contingencias.

Artículo 2.- Ámbito de la Ley. - Las disposiciones de la presente Ley son de carácter especial, de orden público y se aplicarán en todo el territorio nacional. La participación privada incentivada por esta Ley tendrá carácter complementario y en ningún caso sustituirá las obligaciones constitucionales que corresponden al Estado en materia de hábitat y vivienda.

TÍTULO II

DISPOSICIONES REFORMATORIAS

Artículo 3.- A continuación del tercer artículo innumerado posterior al artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno, agréguese el siguiente artículo:

"**Art. (...). - Rebaja del impuesto a la renta causado por donaciones de vivienda de interés social. -** Los contribuyentes que donen viviendas de interés social que cubran el subsidio total del Estado correspondiente al primer segmento, de conformidad con el Reglamento de Viviendas de Interés Social e Interés Público, 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.

También tendrán derecho a esta rebaja los contribuyentes que donen el valor correspondiente al subsidio parcial del Estado para el financiamiento de viviendas de interés social del segundo segmento.

Será requisito indispensable para la instrumentación de la donación que el donante y el ente rector de hábitat y vivienda suscriban a un convenio en el que se establezcan las condiciones para la entrega de los bienes o valores correspondientes al objeto de esta ley. Dicho convenio deberá sujetarse a los requisitos mínimos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 8.

Para el perfeccionamiento de la donación correspondiente al segmento 1, que habilita el acceso a la rebaja del impuesto a la renta, deberá suscribirse un acta de entrega-recepción entre el donante, el ente rector de hábitat y vivienda y el beneficiario. Mediante esta acta se verificará el cumplimiento de lo previsto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, la normativa sectorial vigente y el respectivo convenio.

En el caso del segmento 2, para efectos de acreditar el cumplimiento de la donación que habilita el acceso a la rebaja del impuesto a la renta, se considerará como documento habilitante la escritura pública de compraventa.

Cuando el terreno pertenezca al Estado, el ente rector de hábitat y vivienda transferirá el dominio de la vivienda en un plazo de noventa (90) días contados desde la suscripción del acta de entrega-recepción del bien.

Para efectos de la determinación del valor sujeto a la rebaja, se considerará exclusivamente el valor técnico referencial establecido en la normativa sectorial vigente. En ningún caso podrá incluirse dentro del valor donado el precio o avalúo del terreno cuando este sea de propiedad del beneficiario.

Para la adecuada focalización del beneficio, el ente rector de hábitat y vivienda elaborará y publicará anualmente el catálogo de necesidades de vivienda de interés social que servirá para la aplicación de esta disposición. En dicho catálogo se priorizarán los territorios que registren mayores niveles de déficit habitacional, pobreza o necesidades básicas insatisfechas, procurando una distribución territorial equilibrada del beneficio.

El ente rector de las finanzas públicas establecerá el monto máximo de gasto tributario que podrá generarse por la aplicación de este beneficio, en función de la programación fiscal y la sostenibilidad de las finanzas públicas, y lo pondrá en conocimiento del ente rector de hábitat y vivienda para su implementación.”

Artículo 4.- Agréguese a continuación de la Disposición Transitoria Novena, la siguiente Disposición Transitoria en la Ley de Régimen Tributario Interno:

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 9.

"**DÉCIMA. -** La rebaja establecida en el cuarto artículo innumerado agregado posterior al artículo 10 de la presente Ley tendrá carácter temporal y será aplicable para el impuesto a la renta del período fiscal 2026 hasta el período fiscal 2029."

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El ente rector de las finanzas públicas, el ente rector de hábitat y vivienda y el Servicio de Rentas Internas, evaluarán anualmente el impacto fiscal y económico de la aplicación de la presente Ley y su articulación con el Plan Anual de Inversiones y el Presupuesto General del Estado.

SEGUNDA. - El Servicio de Rentas Internas y el ente rector de hábitat y vivienda emitirán en un plazo máximo de treinta (30) días, la normativa secundaria para implementar lo dispuesto en la reforma a la Ley de Régimen Tributario Interno, en el ámbito de sus competencias.

TERCERA. - Para el ejercicio fiscal 2026, el ente rector de hábitat y vivienda en un plazo máximo de treinta (30) días, contado a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, publicará el catálogo de necesidades de vivienda de interés social.

Para los ejercicios fiscales subsiguientes, el catálogo se publicará hasta el 15 de febrero de cada año.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. - La rebaja del impuesto a la renta por donaciones de viviendas de interés social o valores prevista en el cuarto artículo innumerado agregado posterior al artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno, será aplicable al ejercicio fiscal 2026, a partir del día siguiente a la publicación en el Registro Oficial de esta Ley.

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 10.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y prevalecerá sobre toda norma de igual o menor jerarquía.

Dada y suscrita en el Auditorio "Mercedes Neira de Quezada", ubicado en la Av. 25 de junio entre Italia y 7ma Avenida, edificio del ex Diario "Opinión", en la ciudad de Machala, provincia de El Oro, a los treinta días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.

Firmado electrónicamente por:
NIELS ANTHONEZ OLSEN PEET
Validar únicamente con FirmaEC

NIELS OLSEN PEET
Presidente de la Asamblea Nacional

Firmado electrónicamente por:
GIOVANNY FRANCISCO BRAVO RODRIGUEZ
Validar únicamente con FirmaEC

GIOVANNY BRAVO RODRÍGUEZ
Secretario General

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 11.

DADO EN CUENCA, PROVINCIA DEL AZUAY, EL TREINTA Y UNO DE MARZO DE DOS MIL VEINTISÉIS.

SANCIÓNESE Y PROMÚLGUESE

Firmado electrónicamente por:
DANIEL ROYGILCHRIST NOBOA AZIN
Validar únicamente con FirmaEC

Daniel Noboa Azin
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Es fiel copia del original. – Lo Certifico.
Guayaquil, 31 de marzo de 2026.

Firmado electrónicamente por:
PABLO ENRIQUE HERRERIA BONNET
Validar únicamente con FirmaEC

Enrique Herrería Bonnet
Secretario General Jurídico
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

Reproducción derivada del Registro Oficial. Revise el original para autenticidad.
PDF c82ba2d0ca9633cf; revisión ead1df49-f198-4c92-8a2c-a5365f2481fa; página física 12.