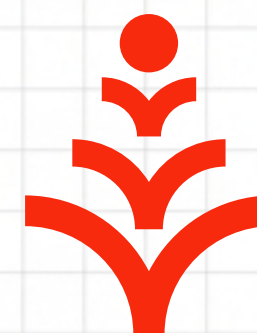


LEY REFORMATORIA DE RÉGIMEN TRIBUTARIO
INTERNO (REGISTRO OFICIAL N° 256)

ARQUITECTURA FINANCIERA PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

GUÍA EJECUTIVA DE INCENTIVOS TRIBUTARIOS,
ESTRUCTURACIÓN Y RETORNO (2026-2029)



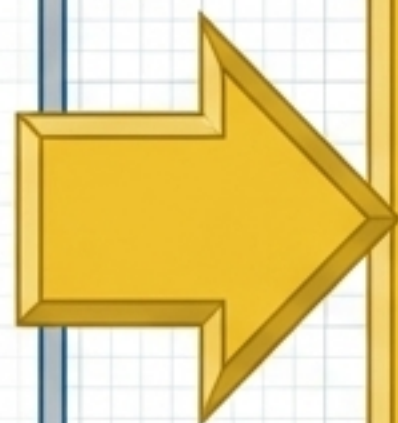
COLEGIO DE CONTADORES
PÚBLICOS DEL ECUADOR



El financiamiento privado no sustituye la obligación estatal (Art. 2), pero habilita un nuevo vehículo de rentabilidad fiscal.

[Valor de Donación]

Viviendas construidas
o valores para
financiamiento VIS.



[100% de Rebaja]

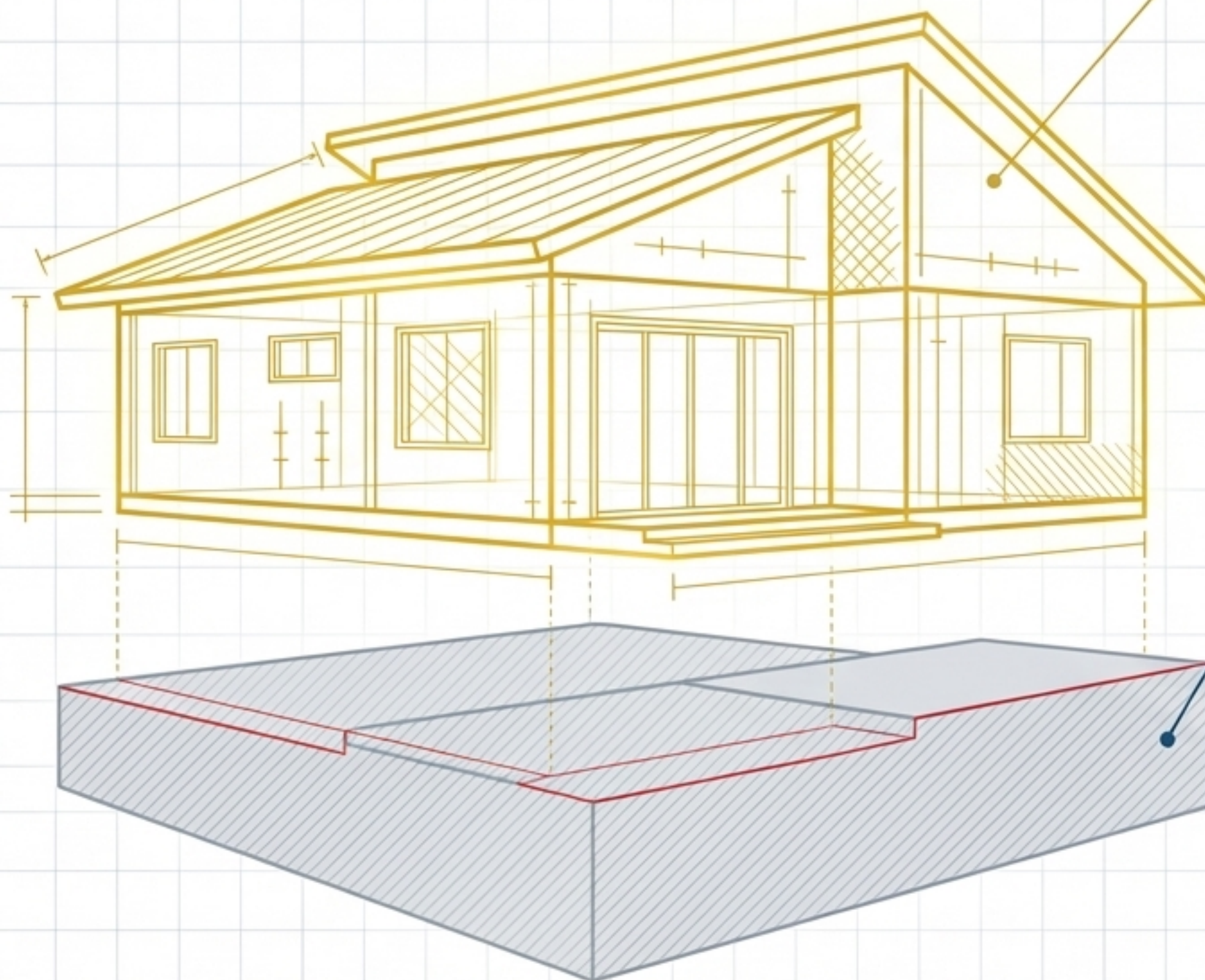
Deducción directa
sobre el valor total
donado acreditado.



[Tope: 30% del IR Causado]

Límite máximo aplicable
sobre el Impuesto a la
Renta causado en el
mismo ejercicio fiscal.
(Sin derecho a devolución).

La matemática es directa: por cada dólar validado y donado en proyectos VIS, el contribuyente reduce un dólar de su obligación tributaria, hasta el techo del 30%.



Sí Aplica

Valor Técnico Referencial. El valor sujeto a la rebaja se calculará exclusivamente según el valor técnico referencial establecido por la normativa sectorial vigente del ente rector.

No Aplica

Exclusión de Suelo. En ningún caso se incluirá el precio o avalúo del terreno dentro del valor donado cuando este sea de propiedad del beneficiario final.

Regla Especial Estatal

Si el terreno pertenece al Estado, el ente rector transferirá el dominio de la vivienda en **90 días** desde el acta de entrega-recepción.



Hito 2026: Para el primer año, el catálogo inicial se publicará en un plazo máximo de 30 días tras la publicación de la ley en el Registro Oficial.

	SEGMENTO 1 (Subsidio Total)	SEGMENTO 2 (Subsidio Parcial)
Naturaleza del Aporte	Cubre el subsidio total del Estado.	Valores correspondientes al subsidio parcial del Estado para financiamiento.
Instrumento Habilitante (Documento Fiscal)	Acta de Entrega-Recepción (Suscrita entre donante, ente rector y beneficiario).	Escritura Pública de Compraventa.
Función de la Instrumentación	Verifica el cumplimiento de la Ley Orgánica VIS y normativa sectorial.	Acredita el cumplimiento de la donación de los valores.

Paso 1: Convenio Rector



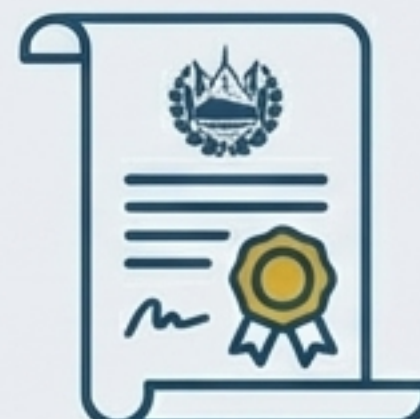
Suscripción de convenio inicial con el ente rector de rector de hábitat y vivienda. Requisito indispensable que fija condiciones mínimas.

Paso 2: Ejecución Alineada



Construcción o aporte financiero estrictamente alineado al Catálogo de Necesidades publicado para para el año fiscal.

Paso 3: Instrumentación Legal



Formalización de la entrega según el segmento aplicable (Acta de Entrega-Recepción tripartita o Escritura Pública).

Paso 4: Ejecución Fiscal



Aplicación de la rebaja (hasta 30% del IR causado) en la conciliación tributaria del ejercicio correspondiente.



VENTANA DE VIGENCIA (TEMPORAL)



Alineación Estratégica (El Estado)

Ejecución basada 100% en el Catálogo de Necesidades (NBI, Pobreza, Déficit).

Inversión con Propósito y Retorno.

La Ley RO-256 no es solo una norma de vivienda; es un vehículo de eficiencia fiscal que premia al capital privado por resolver una falla estructural del Estado entre 2026 y 2029.

Rigurosidad Documental (El Proceso)

Convenios previos, validación de valores técnicos (sin terreno), y actas/escrituras precisas por Segmento.

Eficiencia Fiscal (El Retorno)

Captura del 100% del valor donado como rebaja, optimizando hasta el 30% del IR causado anual.