

ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0022-A

**SR. ARQ. HUMBERTO APARICIO PLAZA ARGUELLO  
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, los artículos 30, 44, 45 y 46 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el primer inciso del artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 31 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural (...)"*;

**Que**, el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador establece como una de las atribuciones de los ministros de Estado el ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión;

**Que**, el artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *"el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre"*: (...) 5. *Las políticas económica, tributaria, aduanera, arancelaria; fiscal y monetaria; comercio exterior y endeudamiento. (...)"*

**Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, instituye a la administración pública como un servicio a la colectividad que se debe regir, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, coordinación, participación, planificación y transparencia;

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

**Que**, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador expresa: *"El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La 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 11 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, dispone que 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, dentro del ámbito de sus competencias, en cumplimiento de lo que prescribe la Constitución de la República y la Ley;

**Que**, el artículo 1 de la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos dispone, como obligatoria 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**, la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, en el artículo 21, agrega a continuación del artículo 72 de la Ley de Régimen Tributario Interno:

*"Art. (...). - Devolución del IVA pagado para proyectos inmobiliarios. - Las personas naturales y las sociedades que hubiesen pagado el IVA en las adquisiciones locales o importaciones de bienes y servicios para la construcción de proyectos inmobiliarios, tienen derecho a su devolución, sin intereses, en un tiempo no mayor a 90 días, a través de la emisión de la respectiva nota de crédito. Los proyectos inmobiliarios deberán ser registrados por el ministerio de ramo o la entidad que corresponda, a excepción de aquellos que sean destinados para la vivienda propia y no superen dos proyectos por año. Las personas naturales que ejecuten más de dos proyectos no gozarán de la exención prevista en el numeral 14 del artículo 9 de la Ley de Régimen Tributario Interno, respecto de la ganancia de capital obtenida en el ejercicio fiscal en el que se haya hecho"*



*acreedor de la devolución."*

**Que**, la Disposición Reformatoria Sexta del Reglamento de la Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo: agrega a continuación del tercer artículo innumerado luego del artículo 173 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, el siguiente artículo:

*Art. (...). - Devolución del IVA pagado para proyectos inmobiliarios. -*

*Las personas naturales y las sociedades que hubiesen pagado el IVA en las adquisiciones locales o importaciones de bienes y servicios para la construcción de proyectos inmobiliarios, tienen derecho a su devolución siempre que el mismo no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido compensado ni reembolsado de cualquier otra forma.*

*Para efectos de la devolución se entiende como proyectos inmobiliarios aquellos que:*

- 1. Cuenten con un título habilitante municipal para la construcción otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la jurisdicción en donde se desarrolla el proyecto; y,*
- 2. Estén registrados ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.*

*El registro dispuesto en el numeral 2 no aplicará para los proyectos de vivienda propia, siempre que no supere dos proyectos por año.*

*El trámite de registro ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda cumplirá con lo dispuesto en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.*

*El título habilitante municipal podrá obtenerse con fecha posterior al inicio de la adquisición de los bienes y servicios respecto de los cuales se solicite la devolución del IVA; no obstante, será necesario contar con el mismo previo a la solicitud de devolución.*

*El Servicio de Rentas Internas podrá devolver el IVA incluso de manera previa a la finalización del proyecto inmobiliario, de acuerdo con lo que fuere solicitado por quien desarrolle el mismo.*

*La solicitud de devolución podrá ser presentada por periodos mensuales y hasta dentro de cinco años contados desde la fecha del pago del IVA cuya devolución se solicita.*

*En caso de que el solicitante desarrolle varios proyectos inmobiliarios, deberá presentar una solicitud por cada proyecto. El Servicio de Rentas Internas, mediante resolución, establecerá los parámetros, necesarios para la aplicación de este beneficio, incluyendo el monto máximo a ser devuelto por este concepto;*

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo No. 3 de 10 de agosto de 1992 publicado en el Registro Oficial No. 1 del 11 de agosto de 1992, se creó el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, entidad que tiene por objeto definir y emitir las políticas públicas de hábitat, vivienda, gestión y uso del suelo y emitir las metodologías para formular y valorar el catastro nacional georreferenciado, a través de las facultades de rectoría, planificación, regulación, control y gestión;

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo No.18 de 23 de noviembre de 2023, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador designó a al Arquitecto Humberto Aparicio Plaza Arguello como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda;

**Que**, el Instructivo para el Registro de Proyectos Inmobiliarios para la Aplicación de la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo y su Reglamento General expedido a través del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0003 de fecha 1 de abril de 2024, publicado en el Registro Oficial Suplemento 542 de 22 de abril del 2024, tiene como objetivo establecer el procedimiento para el registro de proyectos inmobiliarios presentados por las personas naturales o personas jurídicas, incluidos fideicomisos, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente.

**Que**, la Subsecretaría de Vivienda emitió el Informe Técnico signado con el Nro. MIDUVI-SV-2024-0046-INF, de 26 de septiembre de 2024, contentivo del **"INFORME TÉCNICO JURÍDICO DESTINADO A LA REFORMA DEL INSTRUCTIVO PARA EL REGISTRO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA DE EFICIENCIA ECONÓMICA Y GENERACIÓN DE EMPLEO Y SU REGLAMENTO GENERAL EXPEDIDO A TRAVÉS DEL ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0003-A DE 1 DE ABRIL DE**



2024”, el cual, recomendó:

“(…) 6. RECOMENDACIONES

*Conforme lo dicho, esta Subsecretaría de Vivienda, considera necesario modificar parcialmente el “INSTRUCTIVO PARA EL REGISTRO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA DE EFICIENCIA ECONÓMICA Y GENERACIÓN DE EMPLEO Y SU REGLAMENTO GENERAL”, con fecha 1 de abril de 2024, de acuerdo al análisis contenido en el presente informe, pues las mismas permitirán el fortalecimiento en el procedimiento de registro de los proyectos inmobiliarios. A su vez, se recomienda enviar la propuesta de reforma normativa a la Coordinación General Jurídica, para que se continúe con el trámite correspondiente hasta su suscripción y publicación”.*

**Que**, la Subsecretaría de Vivienda, con memorando Nro. MIDUVI-SV-2024-1001-M, de 24 de octubre de 2024, remitió a la Coordinación General Jurídica, el Informe Técnico Nro. MIDUVI-SV-2024-0046-INF, e informó que se ha procedido al ajuste de la propuesta de reglamento, que remite a fin de que se continúe con el trámite respectivo para la expedición del referido instrumento.

**Que**, la Coordinación General Jurídica emitió el informe de Viabilidad Jurídica Nro. MIDUVI-CGJ-DAJ-2024-079-I, de 25 de de octubre de 2024, el cual respalda en el ámbito legal, toda vez que no se contrapone a la normativa legal vigente;

**Que**, es necesario emitir un reglamento sobre el registro de proyectos inmobiliarios, que viabilice y garantice el cumplimiento de las reformas normativas realizadas con la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo y su Reglamento de Aplicación.

En ejercicio de las atribuciones previstas en el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República, artículo 47 del Código Orgánico Administrativo; y, artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, expide el siguiente:

#### ACUERDA:

### REFORMAR EL INSTRUCTIVO PARA EL REGISTRO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY ORGÁNICA DE EFICIENCIA ECONÓMICA Y GENERACIÓN DE EMPLEO Y SU REGLAMENTO GENERAL

**Artículo 1.-** Sustitúyase el numeral 2 del artículo 7, por el siguiente texto:

*“2.- Adjuntar una copia legible del título habilitante municipal, para la construcción otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la jurisdicción en donde se desarrolla el proyecto (permiso, licencia constructiva o su equivalente).”*

**Artículo 2.** Sustitúyase el artículo 11, por el siguiente texto:

*“Artículo 11.- Entrega del certificado del Registro. – El registro a favor de las personas naturales o personas jurídicas, incluidos fideicomisos, serán entregado conforme a la verificación de la documentación presentada por los peticionarios y la vigencia de este instructivo. La información proporcionada por el solicitante será de su exclusiva responsabilidad”.*

**Artículo 3.-** Inclúyase a continuación del artículo 11, los siguientes artículos:

*“Artículo 12.- Cambios o correcciones en la información presentada. - Las personas naturales o jurídicas, incluidos fideicomisos, que requieran realizar cambios o correcciones de la información en un registro de proyecto inmobiliario ya emitido, deberán solicitar por escrito la actualización del registro de proyecto inmobiliario, indicando en dicha solicitud los cambios a efectuarse.*

*Si su solicitud se suscribe de manera electrónica o manuscrita, deberán enviarla a través del correo institucional tramites@miduvi.gob.ec, donde se le asignará un número de trámite.*

*A la solicitud de actualización el peticionario deberá adjuntar en calidad de anexo: (i) el registro emitido*



previamente, y (ii) los requisitos dispuestos en el artículo 7 del presente instructivo. La actualización no implica el cambio del número de registro, el mismo se mantendrá.

Una vez concluido este proceso el solicitante obtendrá el documento “Actualización del registro de proyecto inmobiliario” correspondiente, el mismo que será suscrito por el Director de Gestión y Ejecución de Vivienda”.

**“Artículo 13.- Solicitud de insubsistencia de registro de proyecto inmobiliario.** - Las personas naturales o jurídicas, incluidos fideicomisos, que requieran que se deje insubsistente un registro de proyecto inmobiliario emitido previamente, deberán realizar la solicitud por escrito y enviar su petición a través del correo institucional [tramites@miduvi.gob.ec](mailto:tramites@miduvi.gob.ec), donde se le asignará un número de trámite, debiendo adjuntar a más de la solicitud de insubsistencia, el registro emitido previamente.

La Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda de la Subsecretaría de Vivienda procederá con la revisión de las solicitudes y la insubsistencia será emitida a través de oficio suscrito por el Director del área mencionada en respuesta al solicitante.

El peticionario tendrá derecho a solicitar la insubsistencia del registro por una única vez, en el caso de identificar que la persona natural, jurídica incluido el Fideicomiso pretenda ingresar nuevamente su solicitud de registro sobre el mismo proyecto, esta solicitud será archivada y se notificará de manera oportuna al solicitante, ya que no se procederá a registrar el mismo proyecto si se ha solicitado la insubsistencia del mismo.

**“Artículo 14.- Registro de proyectos por etapas.** – El proyecto inmobiliario por etapas es aquel que se desarrolla dentro de un macro lote en diferentes fases de ejecución, por ejemplo obras urbanísticas, viviendas unifamiliares, multifamiliares, edificaciones destinadas a comercio, oficinas y/o de equipamiento con diferentes servicios, etc., que constituyen proyectos de menor escala.

Para el registro de estos proyectos, la persona natural o jurídica incluido los fideicomisos deberá indicar el nombre del proyecto y la etapa a la que pertenece la información que ingresa en la declaración responsable.

A la primera etapa del proyecto se le asignará un código de registro y para las etapas siguientes se añadirá al código de registro inicial, un número de forma secuencial.

La Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda, deberá efectuar y desarrollar el procedimiento interno que permita un eficaz procedimiento en la asignación de los códigos de registro.

**Artículo 4.-** Inclúyase en las Disposiciones Generales la siguiente Disposición General Quinta:

**“Disposición General Quinta.-** Las personas naturales, jurídicas incluidos los Fideicomisos podrán registrar su proyectos inmobiliarios siempre y cuando el título habilitante municipal para la construcción otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la jurisdicción en donde se desarrolla el proyecto (permiso, licencia constructiva o su equivalente), se haya encontrado vigente desde la publicación de Ley Orgánica de Urgencia Económica “Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo”, que expidió las reformas a varios cuerpos legales, entre esas las Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, es decir, no se registraran proyectos inmobiliarios que presenten los títulos habilitantes municipales fenecidos antes del 20 de diciembre del 2023 ”.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - Encárguese de la ejecución del presente Acuerdo Ministerial a la Subsecretaría de Vivienda a través de la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda, quienes deberán efectuar las acciones que concernientes para la actualización del formato de declaración responsable.

**SEGUNDA.** - La Dirección de Comunicación Social, en el término de cinco días, contados a partir de la suscripción del presente instructivo reformado, cargará en la página web [www.habitatyvivienda.gob.ec](http://www.habitatyvivienda.gob.ec), el anexo actualizado, denominado Declaración Responsable de Registro de Proyectos Inmobiliarios, documento habilitante de uso obligatorio por parte de las personas naturales y personas jurídicas incluidos fideicomisos que requieran del registro de sus proyectos inmobiliarios.



**TERCERA.** - Encárguese de la socialización y difusión del presente instrumento, a la Subsecretaría de Vivienda.

**CUARTA.** - La Dirección Administrativa, realizará el trámite pertinente, para la publicación del presente acuerdo en el Registro Oficial.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

El presente acuerdo, entrará en vigencia a partir de la fecha de suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial

**COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.** -

Dado en Quito, D.M. , a los 29 día(s) del mes de Noviembre de dos mil veinticuatro.

*Documento firmado electrónicamente*

**SR. ARQ. HUMBERTO APARICIO PLAZA ARGUELLO  
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**