

ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0003-A

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

EL MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CONSIDERANDO:

Que los artículos 30, 31, 47 y 66 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 artículo 135 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: - *"Sólo la Presidenta o Presidente de la República podrá presentar proyectos de ley que creen, modifiquen o supriman impuestos, aumenten el gasto público o modifiquen la división político administrativa del país"*

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 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 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 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 Reformativa 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 al Arquitecto Humberto Aparicio Plaza Arguello como Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que, la Subsecretaría de Vivienda emitió el Informe de Viabilidad Técnico Legal No. MIDUVI-SV-2024-0010-INF, el cual concluyó lo siguiente:

“4.1 CONCLUSIONES. -

- *El procedimiento interno administrativo destinado al registro de los proyectos inmobiliarios, cumple con lo dispuesto en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.*
- *El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda únicamente será el responsable del registro de los proyectos, siendo responsabilidad de los peticionarios adjuntar la declaración responsable; insumo que permite al ente*



rector tener una constancia de que la información proporcionada por el usuario externo es veraz.

En el procedimiento de registro, la labor de los funcionarios públicos será la de revisar que los documentos se encuentren completos, mas no la de confirmar su veracidad”;

Que, la Coordinación General Jurídica emitió el informe de Viabilidad Jurídica Nro. MIDUVI-CGJ-DAJ-2024-0018-I de 1 de abril de 2024, el cual respalda en el ámbito legal y recomendó la suscripción del mismo, 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 del artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, expide el siguiente:

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

TÍTULO I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. - Objeto. – El presente instructivo tiene por objeto 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.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - Este instructivo rige en todo el territorio nacional y es de aplicación obligatoria para las personas naturales o personas jurídicas, incluidos fideicomisos, que soliciten el registro de los proyectos inmobiliarios destinados a la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

TÍTULO II DE LA DEFINICIÓN, COMPETENCIA, DEL PROCEDIMIENTO, Y REGISTRO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

SECCIÓN I DEFINICIÓN

Artículo 3.- Definición. – El proyecto inmobiliario es una construcción conformada por uno o más bienes inmuebles para el uso propio, alquiler o comercialización. Esta construcción incluye obras destinadas al desarrollo de proyectos habitacionales, de comercio y oficinas y/o de equipamiento con diferentes servicios, tales como: hotelería, oficinas, parqueaderos, bodegas, servicios hospitalarios y de salud y otros de similar naturaleza y que se diferencian de obras de infraestructura; las cuales requieren título habilitante municipal para la construcción otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de la jurisdicción en donde se desarrolla el proyecto (permiso o licencia constructiva o su equivalente).

Artículo 4.- De la competencia para el registro de proyectos inmobiliarios. - Corresponde al ente rector de hábitat y vivienda el registro de proyectos inmobiliarios, de conformidad con lo dispuesto en el presente instructivo.

SECCIÓN II DEL REGISTRO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS



Artículo 5.- Del registro. - Es el procedimiento mediante el cual el ente rector de hábitat y vivienda registra la información presentada por el propietario del predio.

El certificado del Registro del Proyecto Inmobiliario que entregará el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, será un habilitante a ser presentado por las personas naturales o jurídicas, incluidos fideicomisos, dentro del procedimiento para la devolución del IVA que disponga el Servicio de Rentas Internas.

Artículo 6.- De la presentación de la solicitud para el registro de proyectos inmobiliarios. - Las personas naturales o jurídicas, incluidos fideicomisos, deberán solicitar por escrito el registro del proyecto inmobiliario; si su solicitud se suscribe de manera electrónica o manuscrita, deberán enviar su petición a través del correo institucional tramites@miduvi.gob.ec, donde se le asignará un número de trámite.

Artículo 7.- De la documentación habilitante para el registro de proyectos inmobiliarios. - Las personas naturales o jurídicas, incluidos los fideicomisos, deberán presentar como anexos a su solicitud, los siguientes documentos:

- 1.- La Declaración Responsable de Registro de Proyectos Inmobiliarios debidamente suscrita, de acuerdo con el formato que será socializado a través de la página del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda denominada (Anexo-proyectos inmobiliarios).
- 2.- Adjuntar una copia legible del título habilitante municipal, vigente, 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).
- 3.- Copia legible de la cédula de ciudadanía del solicitante.
- 4.- Copia legible del Registro Único de Contribuyentes con estado activo, en el caso de contar con el mismo.

Artículo 8.- Declaración Responsable. - La persona natural o persona jurídica, incluidos fideicomisos, deberá efectuar una declaración de responsabilidad, como parte de los requisitos que se presentarán para cumplir con el registro del proyecto inmobiliario. El interesado hará constar que la información proporcionada es veraz y auténtica, y se presumirá de verdadera, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que se generen por faltar a la verdad en lo declarado o informado, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos.

Artículo 9.- Procedimiento del registro de proyectos inmobiliarios. - Para la obtención del Certificado de Registro de Proyectos Inmobiliarios se observará el siguiente procedimiento:

a) De la solicitud: Las solicitudes con firma electrónica o firma física escaneada, se presentarán a través del correo institucional tramites@miduvi.gob.ec; anexando los requisitos descritos en el artículo 7 del presente instructivo.

En el caso de requerimientos que cuenten con firma autógrafa, será obligatorio que, previa notificación del servidor responsable del trámite, los interesados presenten el documento original firmado, con todos sus anexos, en la Secretaría General del MIDUVI (Matriz) o en las unidades desconcentradas del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ubicadas a nivel nacional, para lo cual dispondrán del término de un (1) día, contado a partir de la notificación realizada por el MIDUVI.

b) De la revisión de la solicitud y sus anexos: La Subsecretaría de Vivienda, a través de la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda, procederá a la revisión de las solicitudes y sus anexos, en un término de siete (7) días contados a partir del día siguiente de la recepción de la solicitud.

c) Del pedido de aclaración o convalidación de las solicitudes: En el caso de que las solicitudes se encuentren incompletas o con inconsistencias, el servidor responsable del trámite notificará al peticionario el requerimiento para que complete o convalide la información.

El interesado dispondrá del término de cinco (5) días contados a partir del día siguiente de la recepción de la notificación, para completar o convalidar la información anexa a su requerimiento.

El servidor responsable del trámite, por su parte, dispondrá del término de tres (3) días para revisar la convalidación de información y documentación presentada por el peticionario.

d) De la emisión del Certificado de Registro de Proyecto Inmobiliario: Si de la revisión de la solicitud y sus anexos, el servidor responsable del trámite determina que la documentación está completa y se ajusta a los



requerimientos descritos en el presente instrumento, el Director de Gestión y Ejecución de Vivienda, emitirá el Certificado de Registro de Proyecto Inmobiliario, en un término no mayor a ocho (8) días, contados a partir del día siguiente de la recepción de la solicitud de registro

Para el caso de trámites en el que se haya solicitado convalidación de información y documentación, el Certificado de Registro de Proyecto Inmobiliario, se emitirá en un término no mayor a cuatro (4) días, contados a partir del día siguiente de la presentación de la convalidación de documentación e información.

e) Del archivo de la solicitud: En el caso de que el peticionario, bajo requerimiento del MIDUVI, no cumpla con presentar la información completa o convalidada en el término previsto en este artículo; o, si una vez presentada, no se hubieren solventado las inconsistencias identificadas, se dispondrá el archivo del requerimiento.

f) De las notificaciones: Todas las notificaciones que deban efectuarse en el marco de la ejecución del procedimiento que se describe en el presente instrumento, se realizarán a través del Sistema de Gestión Documental Quipux y al correo electrónico señalado en la solicitud.

El archivo de la solicitud no limita al interesado a realizar un nuevo requerimiento, cumpliendo lo previsto en el presente instructivo.

Artículo 10.- De las consideraciones para el registro de proyectos inmobiliarios. - El registro de proyectos inmobiliarios deberá considerar lo siguiente:

- 1.- Toda la información que se presente deberá enmarcarse al mismo proyecto.
- 2.- En la Declaración de Responsabilidad se deberán completar todos los campos que constan en el formato, siendo de total responsabilidad del declarante la veracidad de la información proporcionada.

Artículo 11.- Entrega del certificado del Registro. - El registro a favor de las personas naturales o personas jurídicas, incluidos fideicomisos, serán entregado por una única vez, conforme a la verificación de la documentación presentada por los peticionarios y la vigencia de este instructivo. Cualquier cambio o corrección de la información, deberá realizarse a través de un nuevo trámite. La información proporcionada por el solicitante será de su exclusiva responsabilidad.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Subsecretaría de Vivienda, remitirá de manera mensual al Servicio de Rentas Internas una base con la información de los registros de los proyectos inmobiliarios, en los primeros 10 días laborables del mes subsiguiente.

SEGUNDA. - La Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación, en el término de cinco días, contados a partir de la suscripción del presente instructivo, cargará en la página web www.habitatyvivienda.gob.ec, el anexo 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.- La Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación y la Dirección de Comunicación Social, en el término de cinco días de expedido el presente acuerdo ministerial, publicarán en la página web www.habitatyvivienda.gob.ec, el texto íntegro del presente acto normativo, para su adecuada difusión a los ciudadanos.

CUARTA.- De la publicación del presente acuerdo ministerial, encárguese la Dirección Administrativa y de su socialización y difusión encárguese a la Dirección de Comunicación Social.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - El ente rector de hábitat y vivienda, a través de la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación, de manera conjunta con la Subsecretaría de Vivienda, en un tiempo máximo de sesenta días



contados a partir de la suscripción del presente instructivo, implementará un sistema para la automatización de los registros inmobiliarios a través del Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda (SIIDUVI), eliminando la presentación del oficio de solicitud y debiendo realizar el trámite a través del sistema para la emisión del certificado de registro de proyectos inmobiliarios.

El presente Instructivo entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito, D.M. , a los 01 día(s) del mes de Abril de dos mil veinticuatro.

Documento firmado electrónicamente

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