

**ACUERDO Nro. MIT-MIT-25-55-ACU**

**SR. ING. ROBERTO XAVIER LUQUE NUQUES  
MINISTRO DE INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza 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 artículo 141 ibidem dispone: *"...La Función Ejecutiva está integrada por la Presidencia y Vicepresidencia de la República, los Ministerios de Estado y los demás organismos e instituciones necesarios para cumplir, en el ámbito de su competencia, las atribuciones de rectoría, planificación, ejecución y evaluación de las políticas públicas nacionales y planes que se creen para ejecutarlas..."*;

**Que**, el numeral 6 del artículo 147 de la Constitución de la República del Ecuador establece como atribución del Presidente de la República el crear, modificar y suprimir los ministerios;

**Que**, el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador establece que, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde a 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 226 ibidem señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución..."*;

**Que**, el artículo 227 de la Carta Magna, 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 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: *"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."*

*El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho (...)*

*Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. 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 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**, el artículo 54 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva respecto de la desconcentración dice: "La titularidad y el ejercicio de las competencias atribuidas a los órganos administrativos podrán ser desconcentradas en otros jerárquicamente dependientes de aquellos, cuyo efecto será el traslado de la competencia al órgano desconcentrado. La desconcentración se hará por Decreto Ejecutivo o Acuerdo Ministerial";

**Que**, el Presidente de la República de Ecuador, mediante Decreto Ejecutivo No. 102 del 15 de agosto de 2025, dispuso en el artículo 1, lo siguiente; *“Fusiónese por absorción el Ministerio de Transporte y Obras Públicas las siguientes instituciones: a) Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; y, b) Secretaría de Inversiones Público Privadas. La primera de ellas se integrará en la estructura orgánica del ministerio receptor como un viceministerio; mientras que el modelo de integración de la segunda se determinará al momento de la fase de implementación de la reforma institucional. En ambos casos deberá garantizarse la desconcentración de los procesos sustantivos para el ejercicio de las competencias, atribuciones y funciones.”*;

**Que**, el artículo 2 del antes referido decreto, determina: *“Una vez concluido el proceso de fusión por absorción, modifíquese la denominación del Ministerio de Transporte y Obras Públicas por la de Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT), el cual asumirá todas las competencias, atribuciones, funciones, representaciones y delegaciones constantes en leyes, decretos, reglamentos y demás normativa vigente; que le correspondían al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Secretaría de Inversiones Público Privadas.”*;

**Que**, la Disposición General Tercera del mismo cuerpo legal, indica: *“En razón de la fusión dispuesta en el presente Decreto Ejecutivo, todos los planes, programas, proyectos, así como los derechos y las obligaciones, constantes en convenios, contratos u otros instrumentos jurídicos, nacionales o internacionales, que le corresponden al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Secretaría de Inversiones Público Privadas serán asumidos por el Ministerio de Infraestructura y Transporte.”*;

**Que**, la Disposición General Séptima del referido decreto menciona: *“Una vez culminado el proceso de fusión por absorción, el Ministerio de Infraestructura y Transporte. ejercerá las rectorías, competencias, atribuciones y funciones que le haya atribuido al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Constitución, leyes y, en general, el ordenamiento jurídico. a través del viceministerio contemplado en el artículo 1 del presente Decreto Ejecutivo. el cual tendrá plena desconcentración de procesos sustantivos para cumplir con sus actividades.”*;

**Que**, mediante Decreto Ejecutivo No. 137 del 16 de septiembre de 2025, emitido por el Presidente de la República de Ecuador se designó al señor Roberto Xavier Luque Nuques como Ministro de Infraestructura y Transporte;

**Que**, el 06 de octubre de 2025, la Subsecretaría de Vivienda emitió el **“INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA DE PERTINENCIA PARA EXPEDICIÓN 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”** No. MIT-SV-2025-003-INF, dentro del cual concluyó y recomendó lo siguiente:

**“(…) 4. 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 Infraestructura y Transporte 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 y documentación proporcionada por el usuario externo es veraz.
- El proceso de registro de proyectos inmobiliarios constituye un servicio público esencial, en la medida que garantiza el derecho de los promotores a la devolución del IVA. Su paralización por falta de normativa afectaría directamente a los administrados y al cumplimiento de la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, por lo cual es necesario la expedición del Instructivo para el Registro de Proyectos Inmobiliarios desde el Ministerio de Infraestructura y Transporte.
- Los cambios identificados no modifican el procedimiento sustantivo que ya se venía manejando con los Acuerdos Ministeriales Nros. MIDUVI-MIDUVI-2024-0003-A y su reforma a través del acuerdo Nro. MIDUVIMIDUVI-2024-0022-A, pero resultan indispensables para evitar vacíos legales y operativos que puedan derivar en la paralización de un servicio público.

**5. RECOMENDACIONES –**

- Se recomienda expedir de manera prioritaria un nuevo Acuerdo Ministerial que actualice el Instructivo para el Registro de Proyectos Inmobiliarios, sustituyendo las referencias al MIDUVI por MIT, y precisando las

competencias de la Dirección de Regulación, Ejecución y Control de Vivienda.

- Se recomienda implementar un plan de transición normativa y administrativa, que asegure la continuidad de los trámites pendientes (55 solicitudes ingresadas a la fecha), evitando perjuicios a los administrados.

- Se recomienda actualizar oficialmente los canales de comunicación institucionales (dominios electrónicos, páginas web, formatos y anexos), garantizando transparencia y seguridad jurídica en los procedimientos.”

**Que**, mediante memorando Nro. MIT-DRECV-2025-0004-M, de 6 de octubre de 2025, la Dirección de Regulación, Ejecución y Control de Vivienda remitió al Viceministerio de Desarrollo Urbano y Sostenible y Vivienda el “**INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA DE PERTINENCIA PARA LA EXPEDICIÓN 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**” Nro. MIT-SV-2025-003-INF;

**Que**, mediante memorando Nro. MIT-VDUSV-2025-0055-M, de 11 de octubre de 2025, el Viceministro de Desarrollo Urbano y Sostenible y Vivienda remitió al Ministro de Infraestructura y Transporte “(...) la propuesta de reforma íntegra al “**INFORME DE VIABILIDAD TÉCNICA DE PERTINENCIA PARA LA EXPEDICIÓN 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**”, a fin de que se sirva disponer lo pertinente para la prosecución del trámite correspondiente.”;

**Que**, la Coordinación General Jurídica emitió la Viabilidad Jurídica mediante memorando Nro. MIT-CGJ-2025-806-ME, de 16 de octubre de 2025, el cual respalda en el ámbito legal y recomienda la suscripción del mismo, toda vez que no se contrapone a la normativa legal vigente;

**Que**, es necesario actualizar el reglamento sobre el registro de proyectos inmobiliarios, que viabilice y garantice el cumplimiento de las reformas normativas.

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 54 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva, expide:

## **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 Y COMPETENCIA**

**Artículo 3.- Definición.** – Se entiende por proyecto inmobiliario a toda construcción compuesta por uno o más bienes inmuebles destinados para uso propio, alquiler o comercialización. Dicha construcción abarca obras vinculadas al desarrollo de proyectos habitacionales, comerciales, de oficinas y/o de equipamiento que presten



servicios diversos, tales como hotelería, oficinas, parqueaderos, bodegas, servicios hospitalarios, de salud y otros de similar naturaleza. Además, para su desarrollo, los proyectos inmobiliarios deben contar con el título habilitante municipal correspondiente para la construcción, otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, manifestado en la forma de permisos, licencias constructivas u equivalentes que autoricen legalmente su ejecución conforme a la normativa urbana y de planificación territorial aplicable.

Es importante señalar que estos proyectos se distinguen de las obras de infraestructura pública, las cuales requieren un tratamiento normativo y administrativo diferenciado.

**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 Ministerio de Infraestructura y Transporte o quien haga sus veces, entregará el Certificado del Registro del Proyecto Inmobiliario, el cual constituirá documento habilitante para las personas naturales o jurídicas, incluidos fideicomisos, que lo requieran dentro del procedimiento establecido por el Servicio de Rentas Internas para la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

**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 la solicitud se suscribe de manera electrónica o manuscrita, en cualquiera de los casos deberán enviar su petición a través del correo institucional: [tramites@mit.gob.ec](mailto:tramites@mit.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 Infraestructura y Transporte denominada (Anexo-proyectos inmobiliarios).
- 2.- Copia legible del título habilitante municipal para construcción otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal competente en cuya jurisdicción se ejecuta el proyecto, como permiso, licencia constructiva o documento equivalente.
- 3.- Copia legible de la cédula de ciudadanía del solicitante o su equivalente digital válido.
- 4.- Copia legible del Registro Único de Contribuyentes (RUC) con estado activo, en caso de contar con dicho registro.

**Artículo 8.- Declaración de Responsabilidad.** - La persona natural o jurídica, incluidos los fideicomisos, deberá presentar una declaración de responsabilidad como requisito indispensable para el registro del proyecto inmobiliario. En dicha declaración, el interesado afirmará que la información proporcionada es veraz y auténtica, la cual se considerará como verdadera. Asimismo, se advierte que la falsedad en la información declarada puede generar responsabilidades administrativas, civiles y penales, conforme a 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, serán presentadas a través del correo institucional: [tramites@mit.gob.ec](mailto:tramites@mit.gob.ec); anexando toda la documentación habilitante detallada 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 las oficinas del Ministerio de Infraestructura y Transporte - MIT o en las unidades desconcentradas del Ministerio, ubicadas a nivel nacional; para lo cual dispondrán del término de un (1) día, contado a partir de la

notificación realizada por el MIT o quien haga sus veces.

**b) De la revisión de la solicitud y sus anexos:** La Subsecretaría de Vivienda, a través de la Dirección de Regulación, Ejecución y Control de Vivienda, procederá a la revisión de las solicitudes y sus anexos, en cinco (5) días término, 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 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 Regulación, Ejecución y Control de Vivienda, emitirá el Certificado de Registro de Proyecto Inmobiliario, en un término no mayor a siete (7) 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 MIT, no presente la información completa y/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.

En caso de archivo, el interesado podrá presentar por una única ocasión adicional un nuevo requerimiento, cumpliendo lo previsto en el presente instructivo, para la revisión de este Ministerio.

**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 las realizará a través del Sistema de Gestión Documental Quipux y al correo electrónico del peticionario, señalado en la solicitud.

**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 certificado de registro a favor de las personas naturales o jurídicas, incluidos los fideicomisos, será entregado previa verificación de la documentación presentada por los solicitantes y en cumplimiento con lo establecido en el presente instructivo.

La información proporcionada por el solicitante será de su exclusiva responsabilidad, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan en caso de falsedad, omisión o información inexacta.

**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 de este, indicando clara y precisamente en la solicitud los cambios a efectuarse.

Si su solicitud se suscribe de manera electrónica o manuscrita, deberán enviarla a través del correo institucional [tramites@mit.gob.ec](mailto:tramites@mit.gob.ec), donde se le asignará un número de trámite.

A la solicitud de actualización el peticionario deberá adjuntar en calidad de anexo:

Los requisitos dispuestos en el artículo 7 del presente instructivo, que sustenten el cambio requerido, en la

solicitud correspondiente deberán indicar el número de registro que requiere la actualización.

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 Regulación, Ejecución y Control de Vivienda o quien haga sus veces.

En caso de que se solicite la actualización del costo referencial del proyecto inmobiliario, y este sea menor al registrado inicialmente, la Subsecretaría de Vivienda pondrá en conocimiento del Servicio de Rentas Internas, a fin de que realice las acciones que estime pertinentes.

**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@mit.gob.ec](mailto:tramites@mit.gob.ec), donde se le asignará un número de trámite, debiendo adjuntar, a más de la solicitud de insubsistencia, y la referencia del registro emitido previamente.

La Dirección de Regulación, Ejecución y Control de Vivienda o quien haga sus veces, 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 destinada para la revisión de los trámites, deberá efectuar y desarrollar el procedimiento interno que permita un eficaz procedimiento en la asignación de los códigos de registro.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** – El Ministerio de Infraestructura y Transporte, 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 emitidos, en los primeros 15 días laborables del mes subsiguiente.

**SEGUNDA.** - Encárguese de la ejecución del presente Acuerdo Ministerial a la Subsecretaría de Vivienda o quien haga sus veces, a través de la Dirección de Regulación, Ejecución y Control de Vivienda o quien haga sus veces, quienes deberán efectuar las acciones concernientes para generar la declaración responsable, asignación y generación de códigos para emisión de registros, actualizaciones, registros por etapas, y demás formatos necesarios para la debida implementación.

**TERCERA.** - 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.mit.gob.ec](http://www.mit.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.

**CUARTA.** – La Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación, en el término de cinco días de expedido el presente acuerdo ministerial, publicarán en la página web: [www.mit.gob.ec](http://www.mit.gob.ec), el texto íntegro del presente acto normativo, para su adecuada difusión a los ciudadanos.

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

**SEXTA.**- Las personas naturales, jurídicas incluidos los Fideicomisos podrán registrar sus 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 registrarán proyectos inmobiliarios que presenten los títulos habilitantes municipales fenecidos antes del 20 de diciembre del 2023 ”.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.** – Los trámites de Registro de Proyectos Inmobiliarios que hayan ingresado al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) antes de la fusión institucional, se tramitarán y resolverán respetando la normativa vigente a la fecha de su presentación, Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0003-A del 1 de abril de 2024 y su reforma contenida en el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0022-A del 29 de noviembre de 2024. La emisión de los actos administrativos correspondientes se los realizará a través de la Dirección de Regulación, Ejecución y Control de Vivienda del MIT, garantizando la continuidad administrativa y la seguridad jurídica de los administrados, dicha dirección será la encargada de asignar los códigos pertinentes.

**SEGUNDA.** – Los trámites de Registro de Proyectos Inmobiliarios que hayan ingresado al Ministerio de Infraestructura y Transporte (MIT), se tramitarán y resolverán respetando la normativa vigente a la fecha de su presentación, Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0003-A del 1 de abril de 2024 y su reforma contenida en el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0022-A del 29 de noviembre de 2024. La emisión de los actos administrativos correspondientes se los realizará a través de la Dirección de Regulación, Ejecución y Control de Vivienda del MIT, garantizando la continuidad administrativa y la seguridad jurídica de los administrados, dicha dirección será la encargada de asignar los códigos pertinentes.

**TERCERA.**- El Ministerio de Infraestructura y Transporte, a través de la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación de manera conjunta con la Subsecretaría de Vivienda, en el plazo de seis meses, contados a partir de la suscripción del presente instructivo, implementará un sistema para la automatización de los registros inmobiliarios, 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.

**CUARTA.**- Los registros que se emitieron con base en el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0003-A del 1 de abril de 2024 y su reforma contenida en el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0022-A del 29 de noviembre de 2024, mantendrán los números de registros asignados.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Deróguese el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0003-A suscrito el 01 de abril de 2024 y publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 542 del 22 de abril del 2024; reformado por el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2024-0022-A suscrito el 29 de noviembre del 2024 y publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 711 del 26 de diciembre de 2024.

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 23 día(s) del mes de Octubre de dos mil veinticinco.

*Documento firmado electrónicamente*

**SR. ING. ROBERTO XAVIER LUQUE NUQUES**  
**MINISTRO DE INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE**