Novedades Jurídicas emitidas en el mes de enero de 2025

REFORMAS AL INSTRUCTIVO PARA EL REGISTRO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante acuerdo **No. MIDUVI-MIDUVI-2024-0022-A**, reforma 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.

¿Cuáles son sus principales reformas?

CAMBIOS O CORRECCIONES EN LA INFORMACIÓN PRESENTADA

Se regula el procedimiento para realizar modificaciones en la información de registros ya emitidos. Los puntos más importantes son:

Solicitud por escrito

- Las personas naturales o jurídicas, incluidos fideicomisos, deberán presentar una solicitud escrita para la actualización del registro, indicando específicamente los cambios o correcciones requeridos.
- La solicitud puede realizarse de forma electrónica o manuscrita y enviarse al correo institucional **tramites@miduvi.gob.ec**.

Requisitos adjuntos

- Es obligatorio adjuntar en calidad de anexos:
  - (i) El registro emitido previamente.
  - (ii) Los requisitos establecidos en el artículo 7 del instructivo.[1]

Conservación del número de registro

- La actualización no implica la emisión de un nuevo número de registro; el número original se mantiene para garantizar la trazabilidad del proyecto.

Documento actualizado

- Una vez finalizado el proceso, el solicitante recibirá un documento denominado **"Actualización del registro de proyecto inmobiliario"**, el cual será firmado por el Director de Gestión y Ejecución de Vivienda.

---

[1] **Art. 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, 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.

INSUBSISTENCIA DE REGISTROS

Se establece el procedimiento para solicitar que un registro quede sin efecto. Los pasos incluyen:

- Enviar una solicitud escrita con el registro emitido previamente al correo institucional del MIDUVI.
- La insubsistencia será emitida a través de un oficio por la Dirección de Gestión y Ejecución de Vivienda.
- Una vez que un registro sea declarado insubsistente, no podrá registrarse nuevamente el mismo proyecto bajo las mismas condiciones.

REGISTRO DE PROYECTOS POR ETAPAS

Definición:

"Un proyecto inmobiliario por etapas es aquel desarrollado dentro de un macro lote en fases específicas, como obras urbanísticas, viviendas unifamiliares, multifamiliares, o edificaciones destinadas a comercio, oficinas, y servicios."

Requisitos para el registro:

- El solicitante (persona natural, jurídica o fideicomiso) debe indicar el nombre del proyecto y especificar la etapa correspondiente en la **declaración responsable**.

Códigos de registro:

- A la primera etapa del proyecto se asignará un **código de registro único**.
- Las etapas subsiguientes añadirán un número secuencial al código inicial, asegurando la trazabilidad de cada fase.

DISPOSICIONES

Disposición General Quinta

Los proyectos inmobiliarios podrán ser registrados únicamente si el título habilitante municipal (permiso, licencia constructiva o su equivalente) estuvo **vigente desde el** 20 de diciembre de 2023**,** fecha de la publicación de la Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo**.**

**No se aceptarán registros de proyectos que presenten títulos habilitantes municipales caducados antes del 20 de diciembre de 2023.*

Declaración Responsable de Registro de Proyectos Inmobiliarios

- El MIDUVI ya ha publicado en su sitio web oficial (www.habitatyvivienda.gob.ec) el anexo denominado "Declaración Responsable de Registro de Proyectos Inmobiliarios"**.**
- Este documento es de uso obligatorio para todas las personas naturales, jurídicas y fideicomisos que deseen registrar proyectos inmobiliarios.