

PRONUNCIAMIENTOS JURÍDICOS INSTITUCIONALES.-

- Sobre éste y otros casos de igual índole, mediante memorando No. 191 DJ 2016 de 12 de julio de 2016, luego del análisis pertinente el Director de Asesoría Jurídica de la EPMHV en su día concluyó:

...

Por consiguiente, en estos casos, no existe obligación alguna para la EPMHV, ni para las personas que sin respaldo instrumental (legal) alguno, hubieren entregado 'seña' o 'anticipo' para la posterior adquisición de un inmueble.

...

Por tanto, a nuestro juicio procedería con esas personas naturales gestionar el justo título traslativo de dominio (escritura de compraventa), tras el cumplimiento de los requisitos establecidos para estas actividades comerciales, a precios actuales, conforme en cada caso determine el área técnica.

La eventualidad de mantener los precios de comercialización en estos casos (en que no existen formalizadas promesas de compraventa: es decir no existe obligación alguna), al no tener sustento normativo, sería con seguridad observado por el Órgano de Control y al establecimiento de responsabilidades que no puede arriesgarse a asumir esta Empresa.

- Mediante memorando No. 307 -DJ 2016 de 21 de noviembre de 2016, dicho funcionario ratificó lo enunciado en el punto anterior, en los siguientes términos:

"(...) en los casos en que no existan promesas de compraventa con las formalidades de ley analizadas, no existe obligación alguna para esta Empresa ni para las personas que sin respaldo instrumental (legal) alguno, hubieren entregado algún dinero para la posterior adquisición de un inmueble. Dinero que por consiguiente debe ser devuelto."

ORDENANZA No. 0196 DE 22 DE DICIEMBRE DE 2017.-

- Pronunciamento jurídico que cuenta con la debida motivación, fue expuesto y defendido en todos los foros pertinentes concernidos; particularmente, en el seno de la Comisión de la Vivienda del MDMQ presidida en su momento por la concejala Luisa Maldonado Morocho, la que, en vista de la incontrovertible argumentación jurídica institucional, gestionó en el Concejo Metropolitano la Ordenanza No. 0196 de 22 de diciembre de

2017, que en el inciso quinto de la disposición transitoria segunda dispone:

...

Para los casos de viviendas y parqueaderos del Proyecto de Vivienda Ciudad Bicentenario, en los cuales se produjeron transferencias o actos conducentes al traspaso de dominio, con una determinada valoración, a través de promesas de compraventa, reservas sin promesa de compraventa o cualquier otra documentación, tales como depósitos o transferencias bancarias realizadas a favor de la municipalidad o de los fideicomisos constituidos para la ejecución de este proyecto, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes o los plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en ese momento, donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, **se respetarán los valores convenidos, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independientemente que se actualice el catastro y su valoración.** La información de estos casos serán entregados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a las instancias municipales correspondientes.

RESOLUCIÓN No. GG-EPMHV-2018-01 DE 31 DE ENERO DE 2018.-

- A renglón seguido, como era su obligación, la EPMHV mediante Resolución No. GG-EPMHV-2018-01 de 31 de enero de 2018, dispone el cumplimiento de la disposición transitoria segunda de la referida Ordenanza 0196.

AVALÚO CATASTRAL.-

- Mediante Oficio No. DMC-CPCV-2018-10180 de 28 de agosto de 2018 el Coordinador de Catastro y Valoración de la Dirección Metropolitana de Catastro, ingeniero Marco Espinosa, "*procedió al ingreso de Revisión de Avalúos*" de varios predios que forman parte del Proyecto de Interés Social "Ciudad Bicentenario", entre los cuales consta el local comercial No. M17-LC-08.

RESPUESTA A REQUERIMIENTOS DEL SEÑOR FAUSTO CANDO.-

- Sobre esa base; esto es: los pronunciamientos de nuestro Asesor Jurídico; el tenor del inciso quinto de la disposición transitoria segunda de la Ordenanza No. 0196 de 22 de diciembre de 2017; y, el informe de la Dirección Metropolitana de Catastro el 17 de

diciembre de 2018, se notificó al señor **Fausto Cando** con el aviso de que el inmueble pre asignado a él tiene un valor actual de USD. 54.831,33, y que por lo tanto es necesario suscribir la respectiva promesa de compraventa o la escritura definitiva que permita formalizar la compra de dicho **local comercial**.

- El 11 de enero de 2019, nuevamente se notifica al señor Fausto Cando con el valor actual del **local comercial** así como del requisito *sine qua non* de suscribir la respectiva promesa de compraventa. Concediéndole además un plazo de quince (15) días para la aceptación de dicho instrumento legal, o procedería la devolución del abono realizado (USD. 19.600,00).
- Mediante Oficio No 001 FCV-2019 de 28 de enero de 2019, el señor Fausto Cando solicita "*que nuestro pedido sea entendido favorablemente*" requerimiento que refiere a que se respete el valor inicial del local comercial, esto es, la cantidad de USD. 32.000,00.
- Mediante Oficio No. EPMHV-GGDDS-GSD-2019-0156 de 11 de febrero de 2019 se da contestación al señor Fausto Cando, comunicándole -una vez más- que se ha determinado la cantidad de USD. 54.831,33 como valor actual del **local comercial**. Insistiendo además en la suscripción de una promesa de compraventa, caso contrario se procedería a la devolución del abono realizado. Para lo cual se le concedió nuevamente un plazo de quince (15) días para que acepte dicha propuesta.

Finalmente, es preciso subrayar que como se puede advertir sin dudas ni ambigüedades, la aplicación tanto de la disposición transitoria segunda de la citada ordenanza No. 0196 de 22 de diciembre de 2017, cuanto -naturalmente- de las contenidas en la Resolución No. GG-EPMHV-2018-01 de 31 de enero de 2018, son **exclusivas** para casos de **viviendas y parqueaderos** del proyecto habitacional "Ciudad Bicentenario", y descartan por tanto de la beneficencia que involucra esa disposición, a los **locales comerciales**, por fuerza natural pues evidentemente constituyen inmuebles que **no pueden, y de hecho no son considerados de interés social**.

En resolución, al no existir celebrada una promesa de compraventa como lo exige la Ley, y al no estar incluidos los **locales comerciales** en la disposición transitoria de la ordenanza 0196 referida, jurídicamente, el precio a cancelarse por el referido inmueble **-local comercial No.**

M17-LC-08 deberá corresponder al valor del avalúo catastral vigente al momento de la transacción, más el ocho (8) por ciento de rentabilidad.

Es cuanto puedo informar sobre este tema.

Como sustento de este informe, acompaño copias de la documentación referida.

Atentamente,



Ab. Álvaro Orellana Sáenz
GERENTE GENERAL

| ACCIÓN | RESPONSABLE | SIGLAS UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|--------------|--------------------------|---------------|-----------|---------|
| Elaboración: | Carlos Cuzco Villagómez | DAJ | 20/6/2019 | |
| Revisión: | Fernando Proaño Alvarado | DAJ | 20/6/2019 | |

FINANCIAS
2019
MAYO

Gte. Gestion:
Su conocimiento y
atencion

[Handwritten Signature]
11/6/19

Oficio No: SGC- 0150
Quito D.M., 07 JUN 2019
Ticket GDOC: 2019-075881

[Handwritten Signature]
12/06/2019

Señor
Álvaro Orellana Sáenz
GERENTE GENERAL
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
Presente.-

Asunto: Requerimiento de información de adjudicación del local No. M17-LC-08 "Ciudad Bicentenario"

De mi consideración:

Por disposición de la Presidenta de la Comisión de Hábitat y Vivienda, concejala Blanca Paucar, mediante Oficio No. DC-BP-2019-18, de 03 de junio de 2019, solicito de la manera más gentil se emita un informe pormenorizado de la adjudicación del local comercial asignado con el No. M17-LC-08, ubicado en la "Ciudad Bicentenario", a nombre del señor Faustó Cando, siendo necesario señalar que el avalúo catastral del referido local se estaría incrementando e irrespetando los convenios acordados.

Muy Atentamente,

[Handwritten Signature]



Abg. Carlos Alomoto Rosales
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

2019060791
QUITO GESTION DOCUMENTAL
Y ARCHIVO
Fecha: 10 JUN 2019
Hora: 13:05 pm
Recibido por: *[Handwritten Signature]*

| Acción: | Responsable: | Siglas Unidad: | Fecha: | Sumilla: |
|----------------|--------------|----------------|------------|---------------------------|
| Elaborado por: | M.F. Lalama | SC | 2019-06-05 | <i>[Handwritten Mark]</i> |
| Revisado por: | A. Guala | GC | 2019-06-05 | |
| Revisado por: | P. Andino | PS | 2019-06-05 | |

QUITO HABITAT
GERENCIA DE GESTION DE
LA DEMANDA Y DESARROLLO
SOCIAL

QUITO
GERENCIA
GENERAL

Fecha: 12 JUN 2019
Hora: 12:10
Recibido por: *[Handwritten Signature]*

Fecha: 11 JUN 2019
Hora: 11:59
Recibido por: *[Handwritten Signature]*

SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

GERENCIA
GENERAL

24 NOV 2016

Fecha:

Hora: -----

Recibido por: -----



MEMORANDO 307 -DJ-2016
Quito, DM a 21 de noviembre de 2016

PARA: Ab. Álvaro Orellana Sáenz
GERENTE GENERAL

DE: Fernando Proaño Alvarado
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

**ASUNTO: INFORME JURÍDICO DE ALCANCE SOBRE COMERCIALIZACIÓN
 DE CASAS EN PROGRAMAS HABITACIONALES.-**

Señor Gerente:

Doy cumplimiento a lo resuelto en la sesión de la Comisión de Vivienda y Hábitat que se realizó el martes 15 de marzo de 2016, en la que se solicitó el informe de esta Dirección de Asesoría Jurídica sobre los siguientes aspectos, con relación a la comercialización de casas en el Programa Habitacional "Ciudad Bicentenario":

Dentro de la comercialización de casas construidas por esta Empresa en el mencionado Programa, los aspectos respecto de los cuales se pidió nuestro pronunciamiento son:

- CASOS EN QUE NO EXISTEN PROMESAS DE COMPRAVENTA;
- DEFINICIÓN DE LESIÓN ENORME
- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA RELATIVA A LA COMERCIALIZACIÓN.

Al respecto, como alcance al Memorando No. 191-DJ-2016 de 12 de julio de 2016, con fe de recepción en la misma fecha en Gerencia General, cabe manifestar lo siguiente:

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
 DE VIVIENDA Y HABITAT
 F. EL COPIA DEL ORIGINAL

Firma Autorizada

332

058

028

MARCO NORMATIVO.-

La materia de análisis al ser eminentemente civilista requiere ser estudiada a la luz del Código Civil, pero siempre (considerando la naturaleza de derecho público de la EPMHV) bajo la tutela del Principio de Legalidad establecido en el artículo 226 de la Constitución de la República, en virtud del cual, en Derecho Público solo puede hacerse lo que prevé el ordenamiento positivo:

El artículo 1570 del Código Civil establece que:

La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1.- Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, **cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad**, conforme a las disposiciones de este Código;

...

3.- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,

4.- Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, **para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.**

El artículo 1726 Ibidem manda: **"Deberán constar por escrito los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga más de ochenta dólares de los Estados Unidos de América."**

Por su parte el artículo 1561 señala "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."

A tenor del artículo 1461 del Código son elementos de todo contrato: la capacidad de las partes, el libre consentimiento, que recaiga sobre un objeto lícito; y, que tenga una causa lícita.

El artículo 1829 establece:

"El vendedor sufre lesión enorme cuando el **precio** que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato.

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE AGUAS Y VIVIENDA
DEL COPAS DEL ORIGINAL
Firma Autorizada

2

331

26

050

050

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0267.-

La Ordenanza Metropolitana 0267, sancionada el 16 de septiembre de 2008, de Promoción de suelo y vivienda nueva de interés social que incorpora al Libro Tercero del Código Municipal el Capítulo innumerado denominado DE LA PROMOCIÓN DE SUELO Y VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL, en la SECCIÓN I PRINCIPIOS Y DEFINICIONES GENERALES, artículo (2) Vivienda de interés social dispone:

“La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito considerará como vivienda de interés social a la unidad habitacional destinada para las familias de estratos socio económicos que según los parámetros del Sistema de Identificación y Selección de Beneficiarios de Programas Sociales SELBEN, pertenezcan a los quintiles 1, 2 y 3 de pobreza o familias de personas con capacidades especiales y que no posean vivienda propia. El área máxima será 80m². **El precio de venta de la vivienda habitable no podrá exceder de 1.25 salarios mínimos básicos unificados por metro cuadrado de construcción cubierta, incluido el terreno urbanizado y el aporte de suelo para otros fines, ni podrá ser mayor al precio máximo establecido por e MIDUVI para postular al Bono.**

La vivienda de interés social dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizará a las familias condiciones de salubridad y espacio satisfactorio, capacidad de crecimiento dentro de su lote, seguridad constructiva y antisísmica, y suficiente equipamiento comunitario. La construcción de estas viviendas deberá contar con las respectivas autorizaciones de la Municipalidad del Distrito Metropolitano.”

NORMAS DE CONTROL INTERNO.- ACUERDO 039-CG.-

Las Normas de Control Interno para las Entidades, Organismos del Sector Público y Personas Jurídicas de Derecho Privado que dispongan de recursos públicos, emitidas mediante Acuerdo No. 039-CG de 16 de noviembre de 2009 del Contralor General del Estado, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 87 de 14 de diciembre de 2009, en el número **406 Administración financiera- ADMINISTRACIÓN DE BIENES, Norma 406-12 Venta de bienes y servicios** dispone:

“Las ventas ocasionales de bienes se realizarán de acuerdo con los procedimientos fijados en las leyes y reglamentos sobre la materia.

Las servidoras y servidores responsables de organizar la junta de remates y

150

150

demás procedimientos previos para autorizar las enajenaciones, los avalúos de ventas y adjudicar los bienes, cumplirán sus funciones resguardando los intereses institucionales y en concordancia con las disposiciones reglamentarias.

Las entidades públicas que vendan regularmente mercaderías, bienes o servicios, emitirán su propia reglamentación que asegure la recuperación al menos de sus costos actualizados, el cobro de los importes correspondientes a las mercaderías despachadas o servicios prestados, la documentación de los movimientos y la facturación según los precios y modalidades de ventas."

NOTA: En las disposiciones citadas, el texto en negrita corresponde al transcriptor.

ANÁLISIS JURÍDICO Y CONCLUSIONES.-

Una de las operaciones fundamentales de aplicación jurídica es la subsunción que comporta adecuar los hechos o el presupuesto fáctico al derecho (norma, regla, disposición del derecho positivo), en orden a resolver un tema con relevancia jurídica, comprobando que exista enlace lógico de esos dos elementos.

NO PROMESAS DE COMPRAVENTA.-

En tal sentido, en lo que concierne a la compraventa de bienes inmuebles como hemos advertido, la Ley es concluyente al establecer con claridad (lo que ni siquiera exige fijar la atención o de un ejercicio de hermenéutica¹ jurídica) que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna (en el caso de inmuebles), si la promesa no consta por escrito, y por escritura pública, "cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesite tal solemnidad."

De otro lado, en los casos analizados las promesas "valen más de ochenta dólares de los Estados Unidos de América", por lo que, a tenor del artículo 1726 del Código Civil obviamente **"deben constar por escrito."**

Adicionalmente, según manda el artículo 1740 "La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido la cosa y el precio, salvo las excepciones siguientes:

"La venta de bienes raíces, servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se

¹ De interpretación, explicación, aclaración.

IMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
 FILL COPY OF ORIGINAL
 FOLIO AUTORIZADO

reputan perfectas ante la Ley, **mientras no se ha otorgado escritura pública...**"

CONCLUSIÓN.-

Por tanto, en los casos en que **no existan promesas de compraventa con las formalidades de ley analizadas, no existe obligación alguna para esta Empresa** ni para las personas que sin respaldo instrumental (legal) alguno, hubieren entregado algún dinero para la posterior adquisición de un inmueble. Dinero que por consiguiente debe ser devuelto.

POSEEDORES IRREGULARES.-

Ahora bien, es importante tener en cuenta que ciertas personas naturales **que no celebraron** como era preceptivo, una promesa de compraventa, **se hallan ahora mismo en posesión de los inmuebles con ánimo de señor o dueño**, y aunque a tenor del artículo 717 del Código Civil, son poseedores irregulares y de esa posesión, aún a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla (la EPMHV), no puede derivarse la tradición del inmueble por falta de título inscrito, en esos casos corresponde con esas personas naturales gestionar el justo título translaticio de dominio (escritura de compraventa), tras el cumplimiento de los requisitos establecidos para estas actividades comerciales, **naturalmente a precios actuales**, conforme en cada caso determine el Área Técnica.

LESIÓN ENORME.-

Como prevé el artículo 1829 del Código Civil, el vendedor sufre lesión enorme cuando **el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende**; y el comprador, a su vez, sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato.

Como norma de inferencia, el artículo 1830 *Ibidem* dispone que el comprador contra quien se pronuncia la rescisión podrá, a su arbitrio, consentir en ella, o completar el justo precio, con deducción de una décima parte; y el vendedor, en el mismo caso, podrá, a su arbitrio, consentir en la rescisión, o restituir el exceso del precio recibido sobre el justo precio, aumentando en una décima parte.

CONCLUSIÓN.-

Por consiguiente, en los casos en que la vendedora (para el caso la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda) establezca haber sufrido lesión enorme; esto es, **cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende** al tiempo de haberse celebrado la promesa de

058

2

compraventa, **deberá demandar la rescisión del contrato ante un juez de derecho.**

Siendo ésta una obligación imperativa, so pena de que por omisión se incurra en responsabilidad por parte de los servidores y funcionarios de la Empresa a cargo de la comercialización de inmuebles.

Ante ello, el promitente comprador podrá:

- Consentir en la rescisión, esto es en la terminación de la promesa de compraventa; o
- Completar el justo precio, con deducción de una décima parte.

En cuanto al **justo precio**, para efectos de determinar la lesión enorme, doctrinariamente se lo ha definido como aquél que al tiempo de la venta tenga la cosa en sí misma y que resulte del valor que le asigna la opinión común y general de las personas, pero de ningún modo es tal el que le atribuyen las afecciones individuales.

Es decir, la lesión enorme es un perjuicio pecuniario que sufre una de las partes y debe ser resarcido. Para el caso de la EPMHV es una obligación que no puede dejar de cumplir, cabe insistir.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PÚBLICA RELATIVA A LA COMERCIALIZACIÓN DE CASAS.-

En cumplimiento del Principio de Legalidad, la EPMHV para la comercialización de las casas, y para determinar los casos de lesión enorme, está obligada a observar tanto la **Ordenanza Metropolitana No. 0267 de 16 de septiembre de 2008** que define los requisitos y características de la vivienda de interés social y el precio de venta que debe observar la EPMHV, cuanto la **Norma de Control Interno** contenida en el número 406 del Acuerdo No. 039-CG de 16 de noviembre de 2009 del Contralor General del Estado, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 87 de 14 de diciembre de 2009, denominada **Administración financiera- ADMINISTRACIÓN DE BIENES, Norma 406-12 Venta de bienes y servicios** que dispone:

"Las ventas ocasionales de bienes se realizarán de acuerdo con los procedimientos fijados en las leyes y reglamentos sobre la materia.

Las servidoras y servidores responsables de organizar la junta de remates y demás procedimientos previos para autorizar las enajenaciones, los avalúos de ventas y adjudicar los bienes, cumplirán sus funciones resguardando los intereses institucionales y en concordancia con las disposiciones reglamentarias.

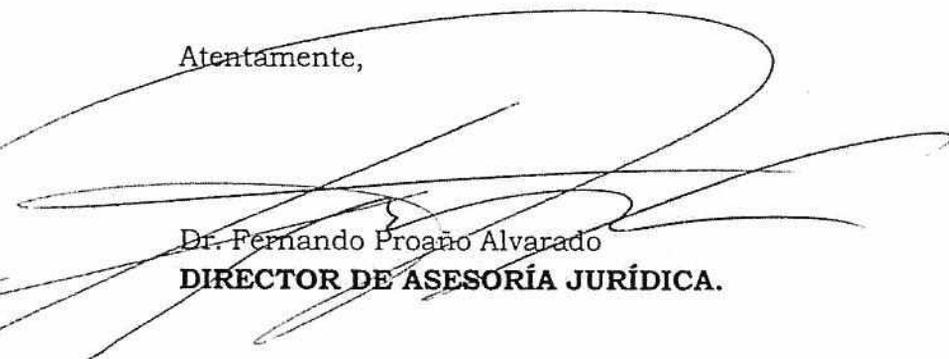
SECRETARÍA PÚBLICA METROPOLITANA
 COPIA ORIGINAL
 Firma autorizada

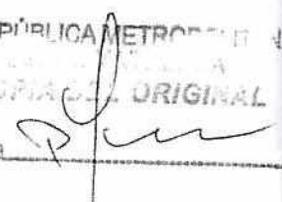
Las entidades públicas que vendan regularmente mercaderías, bienes o servicios, emitirán su propia reglamentación que asegure la recuperación al menos de sus costos actualizados, el cobro de los importes correspondientes a las mercaderías despachadas o servicios prestados, la documentación de los movimientos y la facturación según los precios y modalidades de ventas." (Texto en negrita corresponde al transcriptor).

Cumplo así lo solicitado.

Acompaño copia del Memorando No. 191-DJ-2016 de 12 de julio de 2016.

Atentamente,


Dr. Fernando Proaño Alvarado
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA.

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
FIEL COPIA DEL ORIGINAL
Firma Autorizada 

856

1952





MEMORANDO 191-DJ-2016
Quito, DM a 12 de julio de 2016

GERENCIA
 GENERAL

Fecha: 12 JUL 2016
 Hora: 10:15
 Recibido por: P

PARA: Lic. Sebastián Zuquilanda Peralvo
GERENTE GENERAL

DE: Fernando Proaño Alvarado
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

ASUNTO: INFORME JURÍDICO SOBRE COMERCIALIZACIÓN DE CASAS EN PROGRAMAS HABITACIONALES.-

De mi consideración:

Con relación a los inconvenientes surgidos en la comercialización de casas en los Programas habitacionales construidos por esta Empresa, cabe informar lo siguiente:

Según se nos ha informado en las reuniones mantenidas con el área técnica, se han producido dos situaciones que han impedido hasta la fecha que se realice la transferencia de dominio a los postulantes:

1. Casos en que se han celebrado **promesas** de compraventa pero no se ha perfeccionado la compraventa del inmueble; y,
2. Casos en que **no existen** promesas de compraventa.

A.- CASOS EN QUE EXISTEN PROMESAS DE COMPRAVENTA.-

En estos casos tenemos los siguientes elementos de juicio:

Como antecedente cabe referir que el o los programas de vivienda han



sido construidos por la EPMHV a través de un Fideicomiso Mercantil.

- La EPMHV ha celebrado con particulares sendas promesas de compraventa de inmuebles (casas de habitación) que estipulan esencialmente lo siguiente:
 - Como comparecientes, por una parte la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO (a la que reemplazó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, EPMHV en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la Ordenanza Metropolitana No. 0307 de 22 de febrero de 2010, de creación de esta Empresa), denominada indistintamente "**Unidad Ejecutora o Promitente Vendedor**" como propietaria del inmueble donde se ha construido el Programa de Vivienda; y en cada caso un particular, persona natural, como "**promitente comprador**";
 - El Programa de Vivienda desarrollado por la Unidad Ejecutora, ha comprometido la **adjudicación** de viviendas de conformidad con los planos y declaratoria de propiedad horizontal que fueren o hubieren sido aprobados, a las personas naturales enlistadas en cada caso, que acrediten contar con el "bono para vivienda" (en ciertos casos), el tipo de vivienda y el monto de ahorro individual;
 - Por su parte el promitente comprador en cada caso "ha manifestado su voluntad y deseo de adquirir una casa del Programa promovido por la Unidad Ejecutora...";
 - La cláusula de promesa de compraventa estipula que el promitente vendedor promete vender a favor de (personas naturales) quienes prometen a su vez comprar los inmuebles que se detallan según los cuadros y alicuotas...



- El precio del bien prometido en compraventa se ha estipulado a base de los siguientes parámetros:
 - **Como fijo**, solo ajustable en función de la incidencia de un incremento del costo del hierro y de los insumos eléctricos debidamente comprobados;
 - Se han considerado los costos de construcción, y los precios a la época de celebración de la promesa (a guisa de ejemplo USD. 17,400.00 por una casa de habitación).
 - La forma de pago consta estipulada de la siguiente forma:
 - Con el bono para vivienda en ciertos casos (**no todos los beneficiarios cuentan con él**), que el beneficiario endosa a favor del fideicomiso para que lo presente al cobro ante el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;
 - Con el ahorro para la vivienda **por una valor variable en cada caso**, que autoriza a la parte **promitente vendedora** para que pueda retirarlo contra la presentación de la promesa de compraventa;
 - Y el saldo en las condiciones señaladas "en el (los) documento(s) de obligación que la parte promitente compradora suscriba a favor de la Unidad Ejecutora, en dinero en efectivo, o a través de financiamiento otorgado por una Institución Financiera a favor del promitente comprador, cantidad que deberá ser pagada al Fideicomiso de conformidad con lo estipulado en los documentos de obligación respectivos. En caso de financiamiento directo, el promitente comprador podrá realizar pre cancelaciones o abonos en cualquier momento."
- Se estipula la terminación del contrato preparatorio por las siguientes causas:
 - a.- Por incumplimiento de la parte **promitente compradora** en el



pago de cualquiera de las cuotas establecidas en el contrato o en los documentos de obligación derivados del mismo;

b. En caso de que cualquiera de la partes se retracte de sus obligaciones establecidas en el contrato, para lo cual se deberá cumplir previamente con el pago de las multas estipuladas;

c. En el evento de que la parte promitente compradora habiendo obtenido un crédito en una institución financiera, por causas supervinientes e imputables a ella misma, se le negare el desembolso;

d. Si la parte **promitente compradora** una vez pagada una o más cuotas del valor de los bienes, o incluso su valor total, **no acudiere a la suscripción del contrato prometido** con o sin hipoteca abierta, desde que fuere comunicada mediante avisos en el proyecto inmobiliario, o mediante comunicación a la directiva del conjunto o personalmente por los medios y formas previstas;

e. Por las demás previstas en el contrato.

- El **plazo** comprometido por parte del **promitente vendedor** para la entrega de los bienes terminados al promitente comprador se ha estipulado en **12 meses contado a partir de la obtención del punto de equilibrio del Proyecto Inmobiliario** determinado en el fideicomiso, **"siempre que se perfeccione el contrato de compraventa"**
- No obstante, de encontrarse en mora el promitente comprador de cualquier tipo de obligación a favor de la Unidad Ejecutora, ésta no entregaría los bienes, ni celebraría la escritura pública de compraventa.

ACTAS DE ACLARACIÓN Y ACEPTACIÓN; y, ACTAS DE ENTREGA-RECEPCIÓN.-

Así mismo, según ha informado el área técnica, **en la mayoría de casos, sin haberse celebrado la escritura pública de compraventa** se han suscrito ciertos documentos denominados:

- Acta de Aclaración y Aceptación; y,
- Acta de Entrega-Recepción;



Documentos suscritos por la EPMHV y postulantes, en los que:

ACTA DE ACLARACIÓN Y ACEPTACIÓN.-

Se hace referencia al respectivo contrato de promesa de compraventa; se deja constancia de la identificación de la vivienda a ser entregada "...y que constituirá el objeto materia de la Escritura de compra-venta"; se menciona el valor del inmueble (ejemplo USD. 17,400.00); se realiza expresa declaración y aceptación de los términos del acta de aclaración y aceptación; y, las partes "renuncian a futuras reclamaciones derivadas de esta Acta."

ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN.-

Por su parte en el **ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN**, la EPMHV **entrega a favor del promitente comprador** la vivienda correspondiente, éste declara recibirla a entera satisfacción y de conformidad a las condiciones de construcción previamente estipuladas; se obliga al cumplimiento estricto de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el Reglamento Especifico en caso de haberlo; al cumplimiento estricto de las Ordenanzas Metropolitanas...; a cancelar los valores correspondientes, a los pagos de planillas de servicios básicos a partir de la suscripción de ese documento; y, se compromete a entregar "**copia de la escritura de Compra Venta debidamente cerrada e inscrita en el Registro de la Propiedad dentro del plazo de 3 meses contados desde la entrega de la minuta de compra venta.**", so pena de pagar USD. 10,00 diarios como multa, en caso de no hacerlo.

Con la firma de ese documento "**se formaliza la entrega de la vivienda a los beneficiarios que se encuentran en gestión de crédito en la etapa de constitución de hipoteca...**"

B. CASOS EN QUE NO EXISTEN PROMESAS DE COMPRAVENTA.-

Siempre acorde con la información proporcionada por el área



técnica, en otros casos **no existen promesas de compraventa**. No obstante ello, ciertas personas naturales con el propósito de acceder a una vivienda urbana construida para su comercialización por la EPMHV, **sin que exista de por medio documento del que derive compromiso alguno, ni obligación**, han entregado a la EPMHV cierto porcentaje del valor de las casas (30% regularmente) a título de "seña" o "anticipo" para la posterior adquisición del inmueble.

Aún más, **sin respaldo documental del que se origine compromiso alguno, y menos obligación**, tales personas **han accedido a las viviendas de propiedad de la EPMHV** (en todos los casos, a instancias de la propia empresa), se encuentran en posesión de los inmuebles con ánimo de señor o dueño, **únicamente tras suscribir las consabidas "Actas de Aclaración y Aceptación"; y, "Actas de Entrega-recepción."** ya referidas al describir el escenario anterior (A).

BASE NORMATIVA.-

Para sustentar en derecho el presente informe es necesario referirnos al marco normativo aplicable:

En función de la naturaleza y particularidades de los escenarios descritos en las letras **A)** y **B)**, es pertinente referirnos a las **fuentes de las obligaciones**, a otras instituciones jurídicas establecidas en el Código Civil y demás normativa aplicable:

Según lo previsto en el artículo 1453 de ese Código, "Las obligaciones **nacen** ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de **un hecho voluntario de la persona que se obliga**, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia." (Texto en negrita corresponde al transcriptor).



Respecto de los cuasicontratos, el artículo 2184 del Código Civil establece que las obligaciones **que se contraen sin convención**, nacen, o de la ley, o del hecho voluntario de una de las partes.

Si el hecho de que nacen es lícito, constituye un cuasicontrato.

Ahora bien, según lo dispuesto en el artículo 1570 del Código Civil **la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna**; salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- 1.-**Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de ese Código;** (texto en negrita corresponde la transcriptor)
- 2.-Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaran ineficaces;
- 3.-Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,
- 4.- Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, **para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.**

El mismo Código ordena en el artículo 1726 **que deberán constar por escrito los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga más de ochenta dólares de los Estados Unidos de América.**

Conforme el artículo 1561 del Código en mención, "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."

Por otro lado, son elementos de todo contrato, a tenor del artículo 1461 *Ibidem*, la capacidad de las partes, el libre consentimiento, que recaiga



sobre un objeto lícito; y, que tenga una causa lícita.

DE LA POSESIÓN.-

En relación con otro aspecto que cabe analizar: la posesión, en el Título VII del Libro Segundo del Código Civil, se la define en el artículo 715 como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Lo tocante a las clases de posesión, a los títulos que la hacen posible, a la posesión irregular, a la tradición y más materias conexas, se refieren las siguientes normas del Código Civil:

El artículo 716 establece que se puede poseer una cosa por varios títulos. Ahora bien, según las siguientes disposiciones (partes pertinentes):

Art. 717.- La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Si el título es translativo de dominio, es también necesaria la tradición.

La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

Art. 718.- El justo título es constitutivo o translativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.



Son translaticios de dominio los que, por su naturaleza, sirven para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos.

Art. 722.- La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.

En todos los demás la mala fe deberá probarse.

Art. 723.- Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 717.

DE LA PRESCRIPCIÓN.-

Por interesar a este análisis, es pertinente dentro del marco normativo referirnos también a uno de los modos de adquirir el dominio: **la prescripción.**

Según el artículo 2392 y más pertinentes del Código Civil la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Según el artículo 2393.- El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla. El juez no puede declararla de oficio.

Art. 2397.- Las reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente a favor y en contra del Estado, de los consejos provinciales, de las municipalidades, de los establecimientos y corporaciones nacionales, y de los individuos particulares que tienen la libre administración de lo suyo.

Sobre la prescripción por la que se adquieren las cosas, tratan los artículos 2398 y siguientes del Código Civil:

Art. 2398.- Salvo las excepciones que establece la Constitución, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.



Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

Art. 2401.- Posesión no interrumpida es la que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil.

Art. 2405.- La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.

Art. 2406.- Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción ordinaria adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.

Art. 2407.- Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.

Art. 2408.- El tiempo necesario en la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco, para los raíces.

Art. 2410.- El dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

- 1.- Cabe la prescripción extraordinaria contra título inscrito;
- 2.- Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno; basta la posesión material en los términos del Art. 715;
- 3.- Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio;
- 4.- Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:
 - 1.- Que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos quince años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por



quien alega la prescripción; y,

2.- Que quien alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Art. 2411.- El tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de quince años, contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el Art. 2409.

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0267.-

La Ordenanza Metropolitana 0267, sancionada el 16 de septiembre de 2008, de Promoción de suelo y vivienda nueva de interés social que incorpora al Libro Tercero del Código Municipal el Capítulo innumerado denominado DE LA PROMOCIÓN DE SUELO Y VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL, en la SECCIÓN I PRINCIPIOS Y DEFINICIONES GENERALES, artículo (2) Vivienda de interés social dispone:

“La Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito considerará como vivienda de interés social a la unidad habitacional destinada para las familias de estratos socio económicos que según los parámetros del Sistema de Identificación y Selección de Beneficiarios de Programas Sociales SELBEN, pertenezcan a los quintiles 1, 2 y 3 de pobreza o familias de personas con capacidades especiales y que no posean vivienda propia. El área máxima será 80 m². El precio de venta de la vivienda habitable no podrá exceder de 1.25 salarios mínimos básicos unificados por metro cuadrado de construcción cubierta, incluido el terreno urbanizado y el aporte de suelo para otros fines, ni podrá ser mayor al precio máximo establecido por el MIDUVI para postular al Bono.

La vivienda de interés social dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizará a las familias condiciones de salubridad y espacio satisfactorio, capacidad de crecimiento dentro de su lote, seguridad constructiva y antisísmica, y suficiente equipamiento comunitario. La construcción de estas viviendas deberá contar con las



respectivas autorizaciones de la Municipalidad del Distrito Metropolitano.”

NORMAS DE CONTROL INTERNO.- ACUERDO 039-CG.-

Las Normas de Control Interno para las Entidades, Organismos del Sector Público y Personas Jurídicas de Derecho Privado que dispongan de recursos públicos, emitidas mediante Acuerdo No. 039-CG de 16 de noviembre de 2009 del Contralor General del Estado, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 87 de 14 de diciembre de 2009, en el número **406 Administración financiera- ADMINISTRACIÓN DE BIENES, Norma 406-12 Venta de bienes y servicios** dispone:

“Las ventas ocasionales de bienes se realizarán de acuerdo con los procedimientos fijados en las leyes y reglamentos sobre la materia.

Las servidoras y servidores responsables de organizar la junta de remates y demás procedimientos previos para autorizar las enajenaciones, los avalúos de ventas y adjudicar los bienes, cumplirán sus funciones resguardando los intereses institucionales y en concordancia con las disposiciones reglamentarias.

Las entidades públicas que vendan regularmente mercaderías, bienes o servicios, emitirán su propia reglamentación que asegure la recuperación al menos de sus costos actualizados, el cobro de los importes correspondientes a las mercaderías despachadas o servicios prestados, la documentación de los movimientos y la facturación según los precios y modalidades de ventas.” (Texto en negrita me corresponde)

ORDENANZAS ESPECIALES DEL PROYECTO URBANÍSTICO “CIUDAD BICENTENARIO”.-

Cabe hacer relación a las Ordenanzas Especiales que se han emitido con relación a este proyecto urbanístico; y dentro de las disposiciones que contienen, a las que tienen que ver con **LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA:**



- **La Ordenanza No. 6**, sancionada el 15 de diciembre de 2005, es especial y se refiere al Proyecto Urbanístico “Ciudad Bicentenario El Tajamar”

En el artículo 5.- **CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA** dispone que:

“Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito o sus Empresas, con las siguientes particularidades:

- **OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS:** Se dispone a las empresas metropolitanas EMAAP, EMOP-Q y a la EEQ S.A. atender prioritariamente las obras de servicios básicos del proyecto “El Tajamar” durante el año 2006, a fin de proceder a la inmediata construcción de los conjuntos habitacionales, de equipamiento y de recuperación del río Monjas como parque lineal. Al efecto, a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, las empresas indicadas deberán analizar o efectuar sus respectivos estudios, presupuestos y programación de las obras.”

La Ordenanza No. 0012, sancionada el 16 de marzo de 2007, es especial y sustituye a la Ordenanza Especial No. 0006 del Proyecto URBANÍSTICO “Ciudad Bicentenario El Tajamar” sancionada el 15 de diciembre de 2005.

En el artículo 1, declara a Ciudad Bicentenario “Proyecto de Vivienda de Interés Social”

En el artículo 6.- **CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA** dispone que:

“Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito o sus Empresas, con las siguientes particularidades:



1. **OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS:** Se dispone a las empresas y corporaciones metropolitanas EMAAP, EMOP y a la EEQ S.A. atender prioritariamente las obras de servicios básicos del proyecto El Tajamar durante el año 2007, a fin de que se pueda proceder a la inmediata construcción de los conjuntos habitacionales, de equipamiento y de recuperación del río Monjas como parque lineal. Al efecto, a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, las empresas indicadas deberán efectuar los estudios, presupuestos y programación de las obras.”

La Ordenanza No. 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009, es especial y sustituye a la Ordenanza Especial No. 0012 del Proyecto URBANÍSTICO “Ciudad Bicentenario El Tajamar” sancionada el 16 de marzo de 2007.

En el artículo 9.- **INFRAESTRUCTURA** dispone que:

“Se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio Metropolitano de Quito o sus Empresas, con las siguientes particularidades:

- **OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES:** Tomando en consideración que el Concejo Metropolitano declaró prioritaria la ejecución del proyecto de Vivienda Social “Ciudad Bicentenario”, se dispone a las empresas y corporación EMAAP, EMOP-Q y EEQ S.A. y CORPORACIÓN DE SALUD AMBIENTAL “VIDA PARFA QUITO”, apoyar prioritariamente a la Unidad Ejecutora Ciudad Bicentenario en las gestiones que correspondan para financiar y construir –según el caso- obras de servicios básicos, conexiones domiciliarias, áreas verdes y paisaje urbano.
- La Unidad Ejecutora del proyecto deberá coordinar ante los organismos de crédito los procesos y trámites para obtener recursos para financiar las obras de urbanización y equipamiento. El Municipio garantizará las obligaciones correspondientes. Estos recursos se reembolsarán a la



municipalidad al final de la operación con los recursos provenientes de la venta de los inmuebles.”

La Ordenanza No. 0374, sancionada el 22 de marzo de 2013, es especial y sustituye a la Ordenanza Especial No. 0014 del Proyecto URBANÍSTICO “Ciudad Bicentenario El Tajamar” sancionada el 29 de mayo de 2009.

En el artículo 3 establece:

“Órgano responsable.- Se encarga la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza a la EPMHV

- La planificación del equipamiento estará a cargo de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en coordinación con las entidades competentes.
- Las áreas de equipamiento que no se construyan inmediatamente, estarán a cargo de la Gerencia de Espacio Público de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMOP), para su adecuación y mantenimiento, lo cual se llevará a cabo en coordinación con la gestión de obras de la EPMHV.
- En el artículo 14, **Infraestructura.-** dispone: (partes pertinentes)

“La infraestructura y vivienda se construirá según las regulaciones y especificaciones técnicas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o sus empresas públicas con las siguientes particularidades:

1. Obras de servicios básicos y parques. Tomando en cuenta que el Concejo Metropolitano declaró prioritaria la ejecución del Proyecto, se dispone a las empresas públicas metropolitanas correspondientes gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del Proyecto.

...



ANÁLIS JURÍDICO.-

Sobre cada caso mencionado, cabe el siguiente análisis por separado:

CASOS EN QUE EXISTE PROMESA DE COMPRAVENTA.-

La promesa de compraventa otorgada por escritura pública es válida, y de ella derivan derechos y obligaciones para las partes puesto que constituye una convención.

Pero lo estipulado (particularmente en lo relativo al precio de la compraventa) sería obligatorio para las partes siempre que las prestaciones recíprocas se hubieren entregado en los plazos, y bajo las condiciones estipuladas en dichas promesas, y considerando cada caso en particular.

Este razonamiento es pertinente para los casos en que los promitentes compradores tengan celebradas promesas de compraventa, pero no hubieren cumplido su obligación de pago conforme lo pactado.

Al no haberse cumplido, las condiciones pactadas inicialmente se verán afectadas, lo cual obviamente incidirá en el precio de compraventa, a cargo del promitente comprador moroso.

Luego, en tales casos no existe sustento para hablar de precio fijo pues ello implicaría un perjuicio al patrimonio de la EPMHV que será observado por los Órganos de Control; y principalmente porque tal determinación favorecería inopinadamente a los morosos, y obviamente nadie puede beneficiarse de su propio incumplimiento.

Ahora bien, en la fijación del precio se debe armonizar el cumplimiento de lo dispuesto tanto en la Ordenanza 0267, cuanto en la Norma Técnica 406-12 Venta de bienes y servicios, y las Ordenanzas 006, sancionada el 15 de diciembre de 2005; 0012, sancionada el 16 de marzo de 2007; 0014, sancionada el 29 de mayo de 2009; y, 0374, sancionada el 22 de mayo de 2013, **que es la que se encuentra en vigencia.**

En razón de que los promitentes compradores se encuentran en **posesión** del bien sin que se hubieren cumplido las condiciones para la



formalización de la compraventa, sobre la base del informe técnico pertinente, previo el cumplimiento de las prestaciones acordadas en los contratos preparatorios, cabe que se celebren las escrituras definitivas de compraventa con los precios de comercialización que se determine en cada caso.

EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN EL PROYECTO BICENTENARIO POR PARTE DEL FIDEICOMISO/ EPMHV.-

La ejecución de las obras de infraestructura en el Proyecto Bicentenario por parte de la EPMHV, por cuenta o en reemplazo de las distintas Empresas Públicas Metropolitanas que por disposición del Concejo Metropolitano debían hacerlo de manera prioritaria, pues así lo prevén todas las Ordenanzas Especiales emitidas para el Proyecto, será a nuestro juicio objeto de observación y reparo por parte de la Contraloría General del Estado, y de un eventual establecimiento de responsabilidades en contra de quienes han desatendido lo dispuesto en las Ordenanzas Especiales referidas; por lo que tal situación debe solucionarse o revertirse a la brevedad posible, en orden a evitar afectaciones al patrimonio de la EPMHV, y de resarcir por parte de ésta las inversiones por esos conceptos, en el Proyecto, cuando evidentemente, no estaba obligada a ello.

CASOS EN QUE NO EXISTE PROMESA DE COMPRAVENTA.-

Como se expresó al describir la base normativa, el cuasicontrato constituye un acto voluntario no convencional del que derivan obligaciones.

Pero en el caso de compraventa de inmuebles, a tenor del artículo 1570 del Código Civil, la manifestación de la obligación **solo es posible** cuando concurren las siguientes circunstancias:

1. Que la promesa conste por escrito y por escritura pública;
2. Que el contrato prometido no sea los que las leyes declaran ineficaces;



- 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y,
- 4. Que en la promesa se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Además en el artículo 1726 *Ibidem* se ordena "que deberán constar por escrito los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga más de ochenta dólares de los Estados Unidos de América." (Lo cual precisamente sucede en todos los casos estudiados)

Por consiguiente, en estos casos, **no existe obligación alguna para la EPMHV, ni para las personas que sin respaldo instrumental (legal) alguno, hubieren entregado "seña" o "anticipo" para la posterior adquisición de un inmueble.**

Ahora bien, es importante tener presente que esas personas naturales que no celebraron como era preceptivo, una promesa de compraventa, **se hallan ahora mismo en posesión de los inmuebles con ánimo de señor o dueño**, aunque a tenor del artículo 717 del Código Civil, son poseedores irregulares y de esa posesión, aún a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla (la EPMHV), no puede derivarse la tradición del inmueble por falta de título inscrito.

Mas como esos particulares se encuentran en posesión del inmueble (a instancias de la propia EPMHV como hemos establecido); esto es, se hallan en posesión no interrumpida, podrían intentar la acción de prescripción adquisitiva (extraordinaria).

Por tanto, a nuestro juicio procedería con esas personas naturales gestionar el justo título translativo de dominio (escritura de compraventa), tras el cumplimiento de los requisitos establecidos para estas actividades comerciales, **a precios actuales, conforme en cada caso determine el área Técnica.**

La eventualidad de mantener los precios de comercialización en estos casos (en que no existen formalizadas promesas de compraventa: **es decir**



no existe obligación alguna), al no tener sustento normativo, sería con seguridad observado por el Órgano de Control y al establecimiento de responsabilidades que no puede arriesgarse a asumir esta Empresa; tanto más si semejante situación no es atribuible a la actual administración.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.-

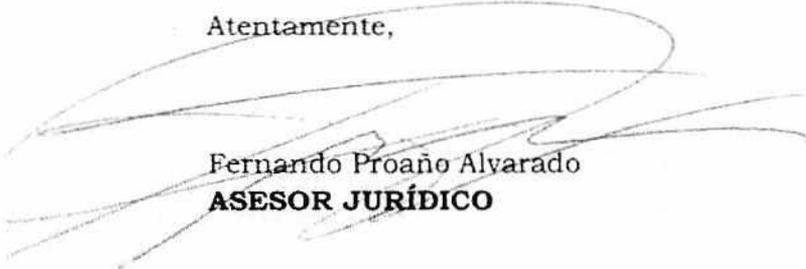
De los antecedentes y reflexiones jurídicas anteriores se deduce, y es importante dejarlo consignado, que en la comercialización de los predios en los casos analizados, existe inobservancia e infracción de la normativa aplicable.

Resulta evidente que existen acciones (y omisiones) en los trámites de comercialización de las soluciones de vivienda (Planes de Vivienda) a cargo de esta Empresa, ocasionadas y promovidas en años anteriores, por tanto no atribuibles a la administración actual de la EPMHV.

A fin de no incurrir en responsabilidad, debe evitarse la prescripción adquisitiva de dominio que podrían intentar los actuales poseedores irregulares de los inmuebles (cuenten o no con promesa de compraventa; cuenten o no con justo título).

Esto obviamente, sin perjuicio de las responsabilidades que en su momento establezca la Contraloría General del Estado en contra de quienes resulten responsables de las acciones y omisiones en la gestión de comercialización de los inmuebles.

Atentamente,


Fernando Proaño Alvarado
ASESOR JURÍDICO



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0196

Metropolitano de Quito", una vez que se realicen los estudios técnicos correspondientes en coordinación con las diferentes entidades competentes.

Los procedimientos de valoración para casos de predios ubicados en zonas de riesgos se establecerán en la "Norma Técnica de Valoración de los Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito", una vez que se realicen los estudios técnicos correspondientes en coordinación con las diferentes entidades competentes. La Norma Técnica en referencia deberá contener el mapa y tabla de categorización de los riesgos existentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

Segunda. Sin perjuicio del proceso de revalorización y de actualización catastral producto de la presente Ordenanza, los valores de las transferencias de bienes en el Distrito Metropolitano de Quito observarán los precios acordados por las partes.

Para la valoración de los locales comerciales que se ubican en los Centros Comerciales Populares construidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y cuya transferencia de dominio no se haya perfeccionado a favor de los comerciantes, su valoración se realizará de acuerdo a las condiciones en que se entregaron dichos locales a los comerciantes inscritos en el programa de modernización del Centro Histórico de Quito.

No se aplicará esta disposición a los locales comerciales que se encuentren ocupados por comerciantes que no han realizado ningún pago a la Municipalidad por concepto del local comercial.

Para los casos de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados, el valor de la tierra será el que tenía el predio al momento de producirse el asentamiento.

Para los casos de viviendas y parqueaderos del Proyecto de Vivienda Ciudad Bicentenario, en los cuales se produjeron transferencias o actos conducentes al traspaso de dominio, con una determinada valoración, a través de promesas de compraventa, reservas sin promesa de compraventa o cualquier otra documentación, tales como depósitos o transferencias bancarias realizadas a favor de la municipalidad o de los fideicomisos constituidos para la ejecución de este proyecto, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes o los plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en ese momento, donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, se respetarán los valores convenidos, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independientemente que se actualice el catastro y su valoración. La información de

M

ed



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0196

estos casos serán entregados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a las instancias municipales correspondientes.

Tercera.- A fin de mantener la base de valoración depurada y actualizada, para aquellos predios o unidades constructivas que se encuentren en estado: egresados, afectados, mantenimiento, entre otros, se procederá a homologar sus valores con otros de similares características, hasta la actualización catastral correspondiente.

Cuarta.- Para aquellos predios que consten en el sistema de información catastral y no posean ubicación geográfica, se asignará el valor más alto de la parroquia, sea esta urbana o rural; la cual estará definida por la hoja catastral referencial que consta en los archivos históricos de Catastro, hasta la actualización catastral correspondiente. La Dirección Metropolitana de Catastro corregirá estas distorsiones existentes en el catastro, en un plazo de un año a partir de la sanción de la presente Ordenanza e informará al Concejo sobre los resultados de esta gestión.

Quinta.- Se realizará la actualización de las clases de tierra y de sus valores, en función del plano de clases agrológicas determinado por el Órgano competente o por los estudios especiales realizados por la Unidad de Valoración de la Dirección Metropolitana de Catastro, validados por el Órgano determinado para el efecto.

Sexta.- Para su eficaz aplicación, en el plazo de un año a partir de la sanción de la presente ordenanza, el Director Metropolitano de Catastro, presentará al Concejo Metropolitano de Quito, para su aprobación, el proyecto de adecuación de la Norma Técnica de Valoración, a las disposiciones constantes en el Acuerdo Ministerial No. 029-16, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

Séptima.- En el plazo de dos años a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana de Catastro adecuará el sistema de información con las características técnicas y de validación de la información establecidos en la Acuerdo Ministerial No. 029-16, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

En el plazo de dos meses, a partir de la sanción de la presente ordenanza, la Dirección Metropolitana de Catastro remitirá a los integrantes del Concejo, a través de la

71

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA
RESOLUCIÓN No. GG-EPMHV-2018-01

Ab. Álvaro Orellana Sáenz
GERENTE GENERAL

CONSIDERANDO:

- Que el artículo 226 de la Constitución de la República dispone: "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 Constitución de la República establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que el artículo 240 ibidem establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias;
- Que la Constitución de la República en el artículo 266 dispone: "Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.";
- Que el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Descentralización y Autonomía al referirse a la "Facultad normativa", dispone que: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.";
- Que el artículo 57 del COOTAD, establece como atribución del concejo municipal:

“a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.”;

Que el número 2 del artículo 11 “Deberes y Atribuciones del Gerente General” de la Ley Orgánica de Empresas públicas, establece dentro de estas facultades el: “Cumplir y hacer cumplir la ley, reglamentos y demás normativa aplicable, incluidas las resoluciones emitidas por el Directorio.”

Que la Ordenanza Metropolitana No. 0301 publicada en el Registro Oficial No. 39 de 2 de octubre del 2009, que establece el régimen común para la organización y funcionamiento de las empresas públicas metropolitanas, contempla en el artículo 20, dentro de los deberes y atribuciones del Gerente General las siguientes:

“a) Cumplir y hacer cumplir las normas que rigen las actividades de la empresa pública metropolitana;

b) Dirigir y supervisar las actividades de la empresa pública metropolitana, coordinar y controlar el funcionamiento de las dependencias de esta y de los distintos sistemas empresariales y adoptar las medidas más adecuadas para garantizar una administración eficiente, transparente y de calidad.”

Que mediante Ordenanza Metropolitana No. 307, publicada en el Registro Oficial Suplemento No.160 de 29 de marzo de 2010, se crea la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, encargada de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta del suelo; urbanización y promoción de vivienda destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo; renovación urbana; mejoramiento habitacional; vivienda nueva para propietarios de suelo en el ámbito urbano y rural, colaborando en la reducción del déficit de vivienda;

Que el número 2 del artículo 2 de la Ordenanza ibidem establece que para el cumplimiento de su objeto la EPMHV podrá celebrar todos los actos, convenios y contratos civiles, mercantiles, laborales y de cualquier otra naturaleza que sean permitidos por las leyes ecuatorianas y que directa o indirectamente se relacionan con la finalidad para la que fue creada;

Que a fin de cumplir con su objeto, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda se encuentra ejecutando varios proyectos de vivienda de interés social; entre ellos, mediante Ordenanza Especial No. 0006 sancionada el 15 de diciembre de 2005 se aprueba la

ejecución del Proyecto Urbanístico denominado "Ciudad Bicentenario", ordenanza que ha sido reformada, y que actualmente ha sido sustituida por la Ordenanza Metropolitana No. 0374 sancionada el 22 de marzo del 2013;

Que la Ordenanza Metropolitana No. 0374, en el artículo 2 establece como destino del proyecto, principalmente a familias de bajos y medianos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, por lo que se lo declara como Proyecto de Vivienda de Interés Social;

Que en el Proyecto Urbanístico denominado "Ciudad Bicentenario" existen casos de postulantes que no cuentan con promesa de compraventa;

Que sobre esos casos, el Director de Asesoría Jurídica institucional, mediante Memorando No. 191-DJ-2016 de 12 de julio de 2016; y, alcance en Memorando No. 307-DJ-2016 de 21 de noviembre de 2016, (dirigidos al Gerente General) se ha pronunciado en el siguiente sentido:

- "...no existe obligación alguna para la EPMHV, ni para las personas que sin respaldo instrumental (legal) alguno, hubieren entregado 'seña' o 'anticipo' para la posterior adquisición de un inmueble."
- "...procedería con esas personas naturales gestionar el justo título translaticio de dominio (escritura de compraventa), tras el cumplimiento de los requisitos establecidos para estas actividades comerciales, a precios actuales, conforme en cada caso determine el área Técnica."
- "La eventualidad de mantener los precios de comercialización en estos casos (en que no existen formalizadas promesas de compraventa: **es decir no existe obligación alguna**), al no tener sustento normativo, sería con seguridad observado por el órgano de Control y al establecimiento de responsabilidades que no puede arriesgarse a asumir esta Empresa; tanto más si semejante situación no es atribuible a la actual administración." ; y,
- "Por tanto, en los casos en que **no existan promesas de compraventa con las formalidades de ley analizadas, no existe obligación alguna para esta Empresa** ni para las personas que sin respaldo instrumental (legal) alguno, hubieren entregado algún dinero para la posterior adquisición de un inmueble. Dinero que por consiguiente debe ser devuelto."

Que en el Oficio No. EPMHV-GG-DAJ-2017 1751 de 20 de noviembre de 2017, con acuse de recibo en la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito el 21 de noviembre de 2017, a las 11:15, sobre los casos de aspirantes al Programa Habitacional "Ciudad Bicentenario" que **no cuentan con promesa de compraventa**, se expresa la posición oficial y definitiva de la EPMHV.

Que en la sesión extraordinaria de la Comisión de Hábitat y Vivienda de 19 de diciembre de 2017, la Concejala Luisa Maldonado, Presidenta de la comisión manifestó que falta por resolver el problema legal de veinte y ocho familias que no tienen promesa de compraventa de vivienda y parqueaderos y que según el Código Civil no podrían acceder a vivienda -se excluyen locales comerciales- porque la Ordenanza establece que se trata de vivienda de interés social;

Expuso la propuesta a ser presentada al Concejo Metropolitano de Quito, y a la Comisión de Uso de Suelo para que se respeten los valores de reserva realizados por los vecinos de "Bicentenario", señalando como antecedentes los casos solucionados por el Concejo en el año 2005 de poseedores que no tenían título o escritura, y de comerciantes informales (Centros Comerciales del Ahorro).

Expresó que este inconveniente se ha extendido en demasia por problemas municipales que están ocasionando un problema social;

Expuso que desde al año 2005 las familias habrían realizado abonos y cuentan con recibos que prueban que se efectuó el aporte, y que se desconoce por qué los funcionarios de ese momento no les entregaron escrituras; y que al respecto se solicitará un examen especial a la Contraloría.

En ese contexto *planteó que el valor de la vivienda se contemple en base al valor del año 2012 establecido por la EPMHV y que se haya reservado hasta el 2012.*

Sobre esa base, la Comisión de Vivienda y Hábitat resolvió:

Respetar los valores de reserva realizadas por los vecinos postulantes de Bicentenario que no tengan promesa de compraventa, con el sistema inmobiliario del 2012 y posterior al 2012, con el valor pactado, y establecer el plazo de seis (6) meses para que los postulantes en cuestión concurren a la EPMHV a suscribir la promesa de compraventa;

Que en la Ordenanzas 0196, sancionada el 22 de diciembre de 2017 en vigencia desde esa fecha conforme lo dispuesto en la Disposición Final Ibidem, con la que el Concejo Metropolitano de Quito aprobó el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito

Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor de suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición que regirán para el bienio 2018-2019 el quinto inciso de la disposición transitoria segunda dispone:

“Para los casos de viviendas y parqueaderos del Proyecto de Vivienda Ciudad Bicentenario, en los cuales se produjeron transferencias o actos conducentes al traspaso de dominio, con una determinada valoración, a través de promesas de compraventa, reservas sin promesa de compraventa o cualquier otra documentación, tales como depósitos o transferencias bancarias realizadas a favor de la municipalidad o de los fideicomisos constituidos para la ejecución de este proyecto, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes o los plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en ese momento, donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, se respetarán los valores convenidos, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independientemente que se actualice el catastro y su valoración. La información de estos casos serán entregados (sic) por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a las instancias municipales correspondientes.”

Que mediante memorando No. EPMHV-DAJ-2017-251 de 28 de diciembre de 2017, el ingeniero Alejandro Cordero Santana, Gerente General (s) de la EPMHV, dispone a los Gerentes Técnico y de Gestión de la Demanda, así como al Director de Asesoría Jurídica, el análisis y aplicación en el ámbito de sus competencias de la Ordenanza Metropolitana No. 0196;

Que la Gerencia de Gestión de la Demanda y Desarrollo Social, mediante Memorando No. EPMHV-GGDDS-2018-018 de 30 de enero de 2018, remite a la Gerencia General el Memorando No. EPMHV-GGDDS-GSD- 2018-035 y tres (3) anexos, suscritos el 29 de enero de 2018 por el Director de Gestión de la Demanda de la EPMHV, con el listado de los postulantes al Proyecto Ciudad Bicentenario que no poseen promesa de compraventa de los inmuebles (viviendas y aparcamientos); y,

En uso de las facultades legales conferidas en la Constitución de la República, leyes y demás normativa aplicable,

RESUELVE:

ARTÍCULO UNO.- En acatamiento de lo dispuesto en el quinto inciso de la Disposición Transitoria Segunda de la Ordenanza Metropolitana No. 0196, expedida por el Concejo Metropolitano de Quito el 20 de diciembre de

Av. Amazonas N79-39 y Av. De la Prensa.
Centro de Eventos Bicentenario

330-3155
330-4582

www.quitohabitat.gob.ec

5

QUITO FIEL COPIA DE ORIGINAL

FIRMA AUTORIZADA

10 01 2018

2017, sancionada el 22 de los mismos mes y año, se dispone el cumplimiento de lo siguiente:

Para los casos de viviendas y parqueaderos del Proyecto de Vivienda Ciudad Bicentenario, en los cuales se produjeron transferencias o actos conducentes al traspaso de dominio, con una determinada valoración, a través de promesas de compraventa, reservas sin promesa de compraventa o cualquier otra documentación, tales como depósitos o transferencias bancarias realizadas a favor de la municipalidad o de los fideicomisos constituidos para la ejecución de este proyecto, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes o los plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en ese momento, donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, se respetarán los valores convenidos, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio independientemente de que se actualice el catastro y su valoración.

Al efecto, se procederá en conformidad con el listado remitido por el Gerente de la Demanda y Desarrollo Social mediante memorando No. EPMHV-GGDDS-2018-018 de 30 de enero de 2018, emitido por la Dirección de Gestión de la Demanda, mediante Memorando No. EPMHV-GGDDS-GSD-2018-035, y tres (3) anexos, suscrito el 29 de enero de 2018 por el Director de esa unidad, en el que informa:

Sobre los casos de postulantes al proyecto habitacional Ciudad Bicentenario que no cuentan con promesa de compraventa de viviendas, y parqueaderos; y, las diferentes particularidades que presenta cada caso;

Adicionalmente, que la información ha sido obtenida de los archivos y registros de la Dirección de Gestión de la Demanda, "sin perjuicio de que exista algún postulante que con documentos suficientes y actuada en su debido momento de forma preexistente, pueda justificar su acceso a la compra de un inmueble en el Proyecto Ciudad Bicentenario..."

ARTÍCULO DOS.- Con base en lo establecido en el artículo anterior, la Gerencia de Gestión de la Demanda y Desarrollo Social efectuará las notificaciones del caso a los postulantes a fin de que concurran a celebrar la respectiva promesa de compraventa en el plazo improrrogable de seis (6) meses, contado a partir de la fecha de emisión de esta Resolución; caso contrario, se procederá de forma inmediata a la devolución y/o consignación de los valores entregados a título de reserva, y a comercializar los inmuebles (viviendas o aparcamientos) disponibles, a precios actuales, conforme a la normativa vigente.

Así mismo, la Gerencia de Gestión de la Demanda y Desarrollo Social de manera periódica (mensual, trimestral o semestralmente), remitirá a las instancias municipales correspondientes un informe motivado sobre los casos en los que se haya aplicado lo dispuesto en la presente resolución.

Según lo expresado por el Director de Gestión de la Demanda de la EPMHV en el último apartado del memorando No. EPMHV-GGDDS-GSD-2018-035 de 29 de enero de 2018, en el caso de que, con base en documentación auténtica, preexistente y actuada de manera legal y oficial ante esta Empresa (con acuse de recibo), alguna persona justificare la calidad de postulante al Proyecto de Vivienda "Ciudad Bicentenario" no obstante no haber suscrito la respectiva promesa de compraventa, previas las verificaciones y validaciones del caso, bajo la exclusiva responsabilidad de la Gerencia de Gestión de la Demanda y Desarrollo Social; y de la Dirección de Gestión de la Demanda de la EPMHV, se procederá en conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de esta Resolución.

ARTÍCULO TRES.- De la ejecución de la presente resolución encárguese la Gerencia de Gestión de la Demanda y Desarrollo Social.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su expedición.

DADO en la ciudad de San Francisco de Quito, a 31 de enero de 2018.


Ab. Alvaro Orellana Sáenz
GERENTE GENERAL



GESTIÓN DOCUMENTAL
 Y ARCHIVO

Fecha: _____
 Hora: _____
 Recibido por: _____

Oficio No. DMC-CPCV-2018-10180
 DM Quito, 28/08/2018

Arquitecta
 María Isabel Atti
COORDINADORA GERENCIA TÉCNICA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Presente -

Fecha: _____
 Hora: _____
 Recibido por: _____

En atención al pedido realizado mediante oficio N° EPMHV-GT-DEPyE-2018-512 ingresado a Dirección con ticket Gdoc: 2018-065018 en el cual solicita se proceda con el reavalúo de pre a nombre de "EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA" en el Proy de Interés Social "Ciudad Bicentenario" ubicado en la parroquia CALDERON.

Al respecto se informa que se procedió al ingreso de Revisión de Avalúos de los predios solicita de acuerdo al siguiente detalle

| N° | Manzana | Denominación del Inmueble | N° Predio | Valor Catastral año 2018 | Valor Catastral actual |
|----|---------|--------------------------------------|-----------|--------------------------|------------------------|
| 1 | M25 | LOCAL COMERCIAL L1 <i>condito</i> | 3567191 | 14.890,08 | 14.582, |
| 2 | M29 | M29-LC-02 ✓ | 3673074 | 29.704,44 | 29.442, |
| 3 | M29 | M29-LC-04 ✓ | 3673076 | 28.454,72 | 28.203, |
| 4 | M29 | M29-LC-07 ✓ | 3673079 | 27.661,20 | 27.417, |
| 5 | M29 | M29-LC-10 ✓ | 3673082 | 27.661,20 | 27.417, |
| 6 | M29 | M29-LC-11 <i>Libre</i> ✓ | 3673083 | 27.840,92 | 27.595,2 |
| 7 | M29 | M29-LC-18 ✓ | 3673090 | 27.840,92 | 27.595,2 |
| 8 | M29 | M29-LC-20 ✓ | 3673119 | 20.574,13 | 20.392,5 |
| 9 | M29 | M29-LC-22 ✓ | 3673121 | 16.906,52 | 16.757,3 |
| 10 | M29 | M29-LC-23 ✓ | 3673122 | 16.906,52 | 16.757,3 |
| 11 | M29 | M29-LC-25 ✓ | 3673124 | 20.581,74 | 20.400,0 |
| 12 | M29 | M29-LC-26 ✓ | 3673125 | 16.906,52 | 16.757,3 |
| 13 | M30 | M30-LC-01 A ✓ | 3566949 | 17.534,70 | 17.374,7 |
| 14 | M30 | M30-LC-01 B ✓ | 3566950 | 17.279,19 | 17.119,2 |
| 15 | M30 | M30-LC-07 B ✓ | 3566962 | 17.279,19 | 17.119,2 |
| 16 | M30 | M30-LC-08 B <i>Libre</i> ✓ | 3566964 | 17.534,70 | 17.374,7 |
| 17 | M30 | M30-LC-10 A ✓ | 3566967 | 30.941,32 | 30.655,04 |
| 18 | M30 | M30-LC-10 B ✓ | 3566968 | 26.518,16 | 26.273,98 |
| 19 | M30 | M30-LC-12 A ✓ | 3566971 | 30.941,32 | 30.655,04 |

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA
 FUE COPIA DEL ORIGINAL

Firma: _____

800

| | | | Libre. | | | |
|----|-----|-------------|--------|---------|-----------|-----------|
| 20 | M30 | M30-LC-12 B | • | 3566972 | 26.518,16 | 26.273,98 |
| 21 | M17 | M17-LC-01 | ✓ | 3562691 | 27.104,45 | 26.841,95 |
| 22 | M17 | M17-LC-08 | ✓ | 3562712 | 51.272,25 | 50.769,75 |
| 23 | M17 | M17-LC-10 | ✓ | 3562717 | 31.563,07 | 31.255,57 |
| 24 | M17 | M17-LC-16 | ✓ | 3562750 | 31.569,30 | 31.261,80 |

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente:

Ing. Marco Espinosa P.
COORDINADOR DE CATASTRO Y VALORACIÓN
DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

| | Nombre: | Sumilla: | |
|----------------|------------------------|-----------------------------|------------|
| Elaborado por: | Arq. Cinthia Pinargote | | |
| Referencia | SGD 2018-06518-DMC | Ofic. Interno PCV-1190-2018 | 24-08-2018 |

CATASTRO
EMPRESA DE SERVICIOS METRO-QUIT

FIEL

Firma Autorizada

Alexandra Carolina Ordonez Quinchiqui

De: Alexandra Carolina Ordonez Quinchiqui
Enviado el: lunes, 17 de diciembre de 2018 10:41
Para: 'cvalenciadm@gmail.com'
Asunto: NOTIFICACION SR CANDO
Datos adjuntos: NOTIFICACION SR CANDO.pdf

El mensaje está listo para enviarse con los siguientes archivos o vínculos adjuntos:

NOTIFICACION SR CANDO

Nota: para protegerse de virus, los programas de correo electrónico pueden impedir el envío o recepción de ciertos archivos adjuntos. Consulte la configuración de seguridad del programa.

NOTIFICACION BENEFICIARIOS SIN PROMESA DE COMPRAVENTA

Señor
CANDO VACA FAUSTO EFRAIN
Presente.-

Por medio de la presente la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, informa a sus beneficiarios que tienen pre-asignados locales comerciales sin Promesa de Compraventa dentro de la Segunda Etapa del Proyecto Ciudad Bicentenario, que dichos inmuebles serán comercializados considerando el pedido que hizo esta Empresa Municipal mediante Oficio N° EPMHV -GT-DEPyE-2018-0512 de fecha 26 de abril de 2018 a la Dirección Metropolitana de Catastros conforme los acuerdos mantenidos en la Comisión de Hábitat y Vivienda a fin de que se soliciten el reevalúo de estos inmuebles.

Al respecto mediante Oficio N° DMC-CPCV-2018-10180 de fecha 28 de agosto de 2018 (adjunto), dicha Dirección Metropolitana ha procedido a determinar los precios indicados a continuación; para lo cual se ha considerado el valor del avalúo catastral como punto de partida vigente a la fecha, más el 8% de rentabilidad establecido en la Resolución N° 002-006-2012 de la sesión del Directorio de la EPMHV celebrada el 18 de diciembre de 2012, toda vez que estos inmuebles no fueron considerados dentro de la Ordenanza N° 0196 sancionada el 22 de diciembre de 2017.

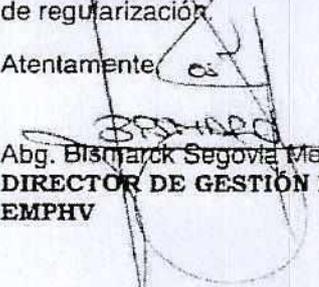
Por lo expuesto y en vista que usted tiene un abono por el Local M17-LC-08 con depósito de \$ 19.600.00; me permito comunicarle que el valor actual de este inmueble es de \$ 54.831,33 dólares; razón por la cual es necesario proceder a suscribir la promesa de compra venta que permita formalizar la compra de este local para lo cual Usted como prominente comprador deberá completar el depósito del 30% del precio final del bien inmueble con la cantidad de \$ 1.682,23 adicionales al valor ya depositado, como requisito para suscribir dicha instrumentación legal, como paso previo para iniciar el proceso de articulación crediticia o cancelación total del inmueble.

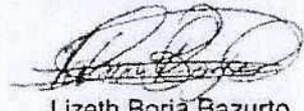
De no realizarse la suscripción de esta Promesa de Compraventa se podría liberar el local indicado para su respectiva comercialización y se procederá a la devolución del abono realizado.

Por lo expuesto agradeceré confirmar la aceptación para proceder a la suscripción de la citada Promesa de Compraventa o caso contrario indicar por escrito los datos bancarios para realizar la respectiva devolución del abono realizado.

Con este antecedente, agradeceré acercarse de manera inmediata a las oficinas de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda ubicadas en la Av. Amazonas N79-39 y Av. De la Prensa, centro de convenciones Bicentenario Tercer piso (antiguo aeropuerto), para entrevistarse con el doctor Diego Jimenez, encargado de este proceso de regularización.

Atentamente,


Abg. Bismarck Segovia Mendoza
DIRECTOR DE GESTIÓN DE LA DEMANDA
EMPHV


Lizeth Borja Bazurto
ASISTENTE LEGAL
EMPHV

Alexandra Carolina Ordonez Quinchiqui

De: Alexandra Carolina Ordonez Quinchiqui
Enviado el: viernes, 11 de enero de 2019 12:28
Para: cvalenciadm@gmail.com
Asunto: SR CANDO VACA FAUSTO EFRAIN
Datos adjuntos: SR CANDO VACA FAUSTO EFRAIN.PDF

El mensaje está listo para enviarse con los siguientes archivos o vínculos adjuntos:

SR CANDO VACA FAUSTO EFRAIN

Nota: para protegerse de virus, los programas de correo electrónico pueden impedir el envío o recepción de ciertos archivos adjuntos. Consulte la configuración de seguridad del programa.

NOTIFICACION BENEFICIARIOS SIN PROMESA DE COMPRAVENTA

Señor
CANDO VACA FAUSTO EFRAIN
Presente.-

Por medio de la presente la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, informa a sus beneficiarios que tienen pre-asignados locales comerciales sin Promesa de Compraventa dentro de la Segunda Etapa del Proyecto Ciudad Bicentenario, que dichos inmuebles serán comercializados considerando el pedido que hizo esta Empresa Municipal mediante Oficio N° EPMHV -GT-DEPyE-2018-0512 de fecha 26 de abril de 2018 a la Dirección Metropolitana de Catastros conforme los acuerdos mantenidos en la Comisión de Hábitat y Vivienda a fin de que se soliciten el reevalúo de estos inmuebles.

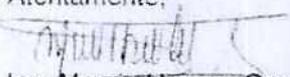
Al respecto mediante Oficio N° DMC-CPCV-2018-10180 de fecha 28 de agosto de 2018, dicha Dirección Metropolitana ha procedido a determinar los precios indicados a continuación; para lo cual se ha considerado el valor del avalúo catastral como punto de partida vigente a la fecha, más el 8% de rentabilidad establecido en la Resolución N° 002-006-2012 de la sesión del Directorio de la EPMHV celebrada el 18 de diciembre de 2012, toda vez que estos inmuebles no fueron considerados dentro de la Ordenanza N° 0196 sancionada el 22 de diciembre de 2017.

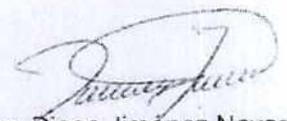
Por lo expuesto y en vista que usted tiene un abono por el inmueble M17-LC-08 para lo cual realizo un depósito de \$ 19.800.00; me permito comunicarle que el valor actual de este inmueble es de \$ 54.831,33 dólares; razón por la cual es necesario proceder a suscribir la promesa de compra venta que permita formalizar la compra de este local, como paso previo para iniciar el proceso de articulación crediticia o cancelación total del inmueble.

Por lo expuesto agradeceré confirmar en el plazo de 15 (quince) días la aceptación para proceder a la suscripción de la citada Promesa de Compraventa, caso contrario si en el plazo establecido no se realizara la suscripción de esta Promesa de Compraventa se dará por entendido que usted ha desistido de la adquisición del mencionado inmueble y al no tener ninguna obligación contractual entre las partes, se procederá con la devolución del abono realizado.

Con este antecedente, agradeceré acercarse de manera inmediata a las oficinas de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda ubicadas en la Av. Amazonas N79-39 y Av. De la Prensa, centro de convenciones Bicentenario Tercer piso (antiguo aeropuerto), para entrevistarse con el doctor Diego Jimenez, encargado de este proceso de regularización.

Atentamente,


Ing. Marcia Herrera Coello
DIRECTORA DE GESTIÓN DE LA DEMANDA (E)
EMPHV


Abg. Diego Jimenez Navarrete
ANALISTA JURIDICO
EMPHV

Fausto Cando Vaca
INGENIERO CIVIL

Oficio No 001 FCV-2019
Quito DM, a 28 de enero de 2019

QUITO GESTIÓN DOCUMENTAL
Y ARCHIVO

Fecha: 28 ENE 2019

Hora: 14:53
Recibido por: [Firma]

2019010135 002 Gtc. Gestion
Su caracame
y atencio

Abogado,
Alvaro Orellana Sáenz
GERENTE GENERAL
Presente:

QUITO GESTIÓN DE LA
Pública Metropolitana HABITAT Y VIVIENDA

ENE 2019

Fecha: 29 ENE 2019

De mi consideración: Fecha: 11-1
Hora: 11:27
Recibido por: [Firma]

Con un cordial y afectuoso saludo, me es grato dirigirme a Ud. con el propósito de comunicarle, que he recibido una notificación de "Beneficiarios sin promesa de compra venta" del 11 de enero del 2019 a las 11H22, enviada por la señora Alexandra Carolina Ordoñez Quinchiqui, mediante la cual me da a conocer que el local asignado a mi cargo, serán comercializados, considerando el pedido de la Empresa Municipal, mediante oficio No. EPMHV-GT-DEPyE-2018-05212 del 26 de abril del 2018, a la Dirección Metropolitana de catastros, a fin de que se solicite el reevalúo de estos inmuebles y que me otorgan un plazo de 15 dias para que cancele el costo de USD 54,831.33, caso contrario me devolverán mi parte depositada que corresponde a USD 19,800.00.

Al respecto, es mi deber informarle que el avalúo catastral corresponde al año 2018 y por ende yo no estoy comprando el inmueble para que procedan a elaborar el contrato de compra venta con ese costo. Lo que yo estoy pidiendo, es que me entreguen el local bajo las mismas condiciones que están establecidas en la inscripción de contrato de fecha 18 de diciembre del 2009, asignado con el inmueble M17-LC-08, con un área de 74.04 m, en el conjunto habitacional Bicentenario, por un valor de 32,000.00 dólares americanos, según consta el formulario de inscripción que estoy adjuntando. Además debo comunicarle que este inmueble debía ser entregado en mayo del 2010, según el convenio verbal con el Gerente de ese entonces, sin embargo, todos los sucesores a la gerencia nos presentaban el mismo argumento, que el anterior gerente ya no está laborando y que ellos están tomando cartas en el asunto y que los archivos van a estudiar y nos avisarian oportunamente. Esta empresa, en un principio cuando estuvo ubicada en la calle García Moreno y Sucre, luego que paso a las oficinas del Bicentenario, varias ocaciones procedimos con nuestro reclamo para que sea entregado dicho inmueble, inclusive participamos en el plantón de la plaza grande frente al Municipio, solicitando la entrega de los inmuebles, que hasta la presente fecha no se nos entregó.

Con fecha 25 de enero del 2019, luego de recibir la notificación que fue enviada por e-mail, conversamos con el señor Alejandro Cordero Santana, Gerente Corporativo de Negocios, EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA, quien muy amablemente nos recibió y nos atendió, al cual le expusimos nuestra queja, indicándole que la promesa compra venta le corresponde realizar y efectivizar a la Empresa y que jamás fuimos convocados, como lo pueden verificar en sus archivos, demostrando la negligencia de parte de la Empresa Pública Metropolitana de HABITAT y VIVIENDA, por el cambio

Urb. Sauces del Valle Calle "M" 58-10 y "O" Telf: 022 321 796 Cel: 095 085 409 Email ing.fcandov@gmail.com

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA
FIEL COPIA DEL ORIGINAL
Firma Autorizada

30/11
Paulo Fre
Caral
Viga
Povoi
Pasep
30-01
P.F.2
31-01

4

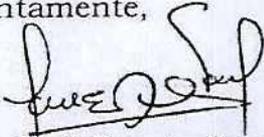
2

Fausto Cando Vaca
INGENIERO CIVIL

continuo del personal de Gerencia y el cambio de contratistas, lo cual hemos venido luchado por 10 años y que no es justo que los problemas de ustedes, sean endosados a nosotros, que siempre cumplimos con las disposiciones de la Empresa. Con estos antecedentes, solicitamos muy comedidamente que nuestro pedido sea entendido de acuerdo a las condiciones establecidas en el formulario de contrato.

Esperando tener una respuesta favorable, anticipo mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Ing. Civil Fausto Cando Vaca
CI: 1703321545.

Con copia al Sr. Alejandro Cordero Santana
Adjunto: Copias

QUITO GERENCIA DE GESTION DE
HABITAT LA DEMANDA Y DESARROLLO
SOCIAL

Fecha: 30 ENE 2019
Hora: 14:22
Recibido por: 

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA
F. COPIA DEL ORIG

Firma: 

Oficio No. EPMHV-GGDDS-GSD-2019-0156
Quito DM, 11 de febrero de 2019

Señor.-
Ing. Civil Fausto Cando Vaca
Presente;

Asunto: Información Local Comercial ubicado manzana 17 del Proyecto Ciudad Bicentenario

De mi consideración:

En atención a su oficio sin número ingresado a esta Empresa Municipal, con N° de tramite 2019010135, mediante el cual solicita una respuesta a fin de analizar detenidamente el incremento de precio de venta del local comercial M17-LC-08 ubicado en el Proyecto Ciudad Bicentenario, y de ser factible realizar una propuesta de pago sobre el valor solicitado como condición para proceder a suscribir la correspondiente Promesa de Compraventa.

Al respecto, me permito indicar que la EPMHV mediante Oficio N° EPMHV –GT-DEPyE-2018-0512 de fecha 26 de abril de 2018 (adjunto) Oficio a la Dirección Metropolitana de Catastros conforme los acuerdos mantenidos en la Comisión de Hábitat y Vivienda el pedido que se realice el reevalúo de estos locales comerciales obteniendo como respuesta el Oficio N° DMC-CPCV-2018-10180 de fecha 28 de agosto de 2018 (adjunto), determinando el precio del inmueble a Usted asignado en la cantidad de \$ 54.831,33 para lo cual se ha considerado el valor del avalúo catastral como punto de partida vigente a la fecha, más el 8% de rentabilidad establecido en la Resolución N° 002-006-2012 de la sesión del Directorio de la EPMHV celebrada el 18 de diciembre de 2012, toda vez que estos inmuebles no fueron considerados dentro de la Ordenanza N° 0196 sancionada el 22 de diciembre de 2017.

Razón por la cual se ha notificado a todos los beneficiarios que tienen pre-asignados locales comerciales sin Promesa de Compraventa, instrumento con el cual se determina y se formaliza el acuerdo entre esta Empresa Municipal y cada uno de los beneficiarios, tomando en cuenta que la fecha para realizar esta

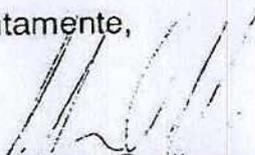
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA
FIEL COPIA DEL ORIGINAL
Firma Autorizada

[Firma] 17049961
2019-02-12
Hora: 10:20 am.

formalidad sería la de la suscripción de la escritura pública de Promesa de Compraventa, para lo cual se debe tomar en cuenta el oficio antes mencionado, en el cual se determina el avalúo para el local comercial a usted asignado, dentro del Proyecto Ciudad Bicentenario, por lo que se establece el plazo de Quince días para usted ratifique la aceptación y proceder con la formalización de su escritura de Promesa de Compraventa, caso contrario presentar sus datos bancarios para proceder con la devolución del abono realizado.

Particular que pongo en conocimiento, para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Álvaro Orellana
GERENTE GENERAL

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HABITAT Y VIVIENDA

| ACCIÓN | RESPONSABLE | FECHA | SUMILLA |
|--------------|-------------------------------|------------|---------|
| Elaboración: | Ab. Diego Jiménez | 11/02/2019 | |
| Revisado: | Lcda. Paulina Freile | 11/02/2019 | |
| Aprobado: | Diego Erazo Gómez de la Torre | 11/02/2019 | |

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA
DE HABITAT Y VIVIENDA
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

Firma Autorizada

