

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2020-0119

Quito, D.M., 08 de julio de 2020

PARA: Sr. Ing. Hernando Vicente Yopez Sevilla
Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

ASUNTO: Criterio jurídico

De mi consideración:

Me refiero a la Resolución No. 032-CVH-2020 de la Comisión de Vivienda y Hábitat, emitida en la sesión extraordinaria desarrollada el día jueves 25 de junio de 2020, en la que se resolvió:

“En virtud del informe dado por Procuraduría Metropolitana mediante oficio No. GAMQ-PM-2020-1348-0, solicitar a la Empresa pública [sic] Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través de su Dirección Jurídica emita su criterio respecto a la viabilidad legal del ‘Reglamento para el arrendamiento y arrendamiento con opción de compra de los bienes inmuebles propiedad de la empresa destinados a vivienda, en favor de las familias afectadas por la crisis sanitaria y económica provocada por la pandemia covid – 19; o, aquellas familias damnificadas en situación de riesgo no mitigable”

Cabe manifestar:

I.- MARCO LEGAL

1.- La Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP), respecto de los deberes y atribuciones del Gerente General, señala:

"Art. 11.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL GERENTE GENERAL.- El Gerente General, como responsable de la administración y gestión de la empresa pública, tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

*8. **Aprobar y modificar los reglamentos internos que requiera la empresa...**"* Negritas corresponden al transcriptor

2.- El artículo I.2.147 del Código Municipal, menciona:

"La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda es la 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

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2020-0119

Quito, D.M., 08 de julio de 2020

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..." Subrayado corresponde al transcriptor

3.- El inciso final del artículo Ibídem dispone:

"Para el cumplimiento de su objeto la Empresa Pública Metropolitana 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 de la empresa que se crea." Subrayado corresponde al transcriptor

4.- El artículo I.2.148 *eiusdem*, establece:

"Constituyen el patrimonio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda los bienes muebles, inmuebles e intangibles de su propiedad y los que adquiera a futuro a cualquier título."

5.- La letra g) del artículo I.2.149 del mismo Código Municipal establece, que uno de los recursos financieros de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, son:

*"Los valores recaudados por concepto de **arriendo** y otros **por ocupación de sus bienes**."* Negritas corresponden al transcriptor

II.- ACCIONES REALIZADAS

1.- El 22 de abril de 2020 mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2020-1101-O, el abogado Fernando Andre Rojas Yerovi – Subprocurador Metropolitano, “*en relación con el oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-1386-O, de 15 de abril de 2020 y la Resolución Nro. 014-CVH-2020, a requerimiento de la Comisión de vivienda [sic] y Hábitat* presenta el siguiente *Informe Jurídico*, que entre otras cosas, expresa:

"3. En atención al Requerimiento, este Informe se refiere (i) al funcionamiento del cerco epidemiológico para personas víctimas o contagiadas del coronavirus COVID-19; (ii) la naturaleza de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda («EPMHV»); y, (iii) traspasa, para conocimiento de la Comisión, en lo que es relevante, la propuesta efectuada por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda (la «STHV»).

17. Con lo indicado, se podría considerar el proyecto remitido por la STHV (el «Proyecto»), que no se refiere en específico a un grupo determinado de personas

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2020-0119

Quito, D.M., 08 de julio de 2020

(víctimas del COVID-19). El Proyecto, en general, contiene normas relativas a la posible modificación de reglas de hábitat y vivienda del Código Municipal, que observará, si es asumido por autoridades con iniciativa legislativa, las reglas de procedimiento parlamentario que constan en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la resolución C-074 del 2016.

18. El Proyecto propone un régimen que buscaría: (i) el arriendo de bienes regulados por las reglas de hábitat y vivienda con del Código Municipal con tarifas diferenciadas, inclusive con opción de compra; (ii) una posibilidad de ampliación de ayuda en contextos de relocalización; y, (iii) temas relativos a la escrituración de bienes inmuebles relativos al hábitat y vivienda regulado por el Código Municipal.

19. Por otro lado, en lo atinente a la EPMHV, me permito indicar que la misma, es una persona jurídica distinta del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, que posee personalidad jurídica propia. En ese sentido, la toma de sus decisiones, esto es, la formación de la voluntad administrativa, se efectúa en base a los actos de simple administración que emitan sus órganos. Así, las decisiones que tome respecto a la administración de su patrimonio (bienes) son de su responsabilidad y se respaldarán en los informes de sus diversos órganos, principalmente, jurídico y financiero.

20. No obstante lo anterior, la letra g) del art. 1.2.149 del Código Municipal establece que constituyen recursos financieros de la EPMHV, los valores recaudados por concepto de arriendo, así como otros por ocupación de sus bienes, y en general, como producto de la prestación de los servicios a su cargo. Además de que, la figura de arrendamiento se encuentra establecida en el régimen jurídico de jerarquía de ley, particularmente, el Código Civil y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública." Negritas y subrayado corresponden al transcriptor

2.- El 21 de mayo de 2020, mediante Resolución No. 019-CVH-2020, la Comisión de Vivienda y Hábitat, resolvió:

"Solicitar a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en un plazo de tres días, expida el reglamento para el arrendamiento y arrendamiento con opción de compra de los bienes inmuebles propiedad de la Empresa destinados a vivienda, en favor de las familias afectadas por la crisis sanitaria y económica provocada por la pandemia covid-19; y, aquellas familias damnificadas en situación de riesgo no mitigable."

3.- El 18 de junio de 2020 mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2020-1348-O, el abogado Fernando Andre Rojas Yerovi – Subprocurador Metropolitano, "en relación con el oficio Nro. EPMHV-GG-2020-0156, de 17 de junio de 2020 (...)", en calidad de

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2020-0119

Quito, D.M., 08 de julio de 2020

asesoría, manifiesta al Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, lo siguiente:

"(a) La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda («EPMHV») es una persona jurídica distinta del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, que posee personalidad jurídica propia (art. 4 Ley Orgánica de Empresas Públicas);

(b) En ese sentido, la toma de decisiones de la EPMHV, esto es, la formación de su voluntad administrativa, se efectúa en base a los actos de simple administración que emitan sus órganos. Así, las decisiones que tome respecto a la administración de su patrimonio (bienes) son de su responsabilidad y se respaldarán en los informes de sus diversos órganos, principalmente, jurídico y financiero;

(c) La letra g) del art. 1.2.149 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece que constituyen recursos financieros de la EPMHV, los valores recaudados por concepto de arriendo, así como otros por ocupación de sus bienes, y en general, como producto de la prestación de los servicios a su cargo;

(d) La figura contractual de arrendamiento se encuentra establecida en el régimen jurídico a nivel de ley, particularmente, el Código Civil (1856 y siguientes) y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (art. 59) "Subrayado y negritas corresponden al transcriptor

4.- El 11 de junio de 2020, mediante Resolución No. 026-CVH-2020 la Comisión de Vivienda y Hábitat, resolvió:

"Convocar a ustedes a una mesa de trabajo de la comisión para revisar y presentar observaciones al borrador del 'Reglamento para el arrendamiento y arrendamiento con opción de compra de los Bienes Inmuebles propiedad de la Empresa destinados a vivienda, en favor de las familias afectadas por la crisis sanitaria y económica provocada por la pandemia Covid – 19; o, aquellas familias damnificadas en situación de riesgo no mitigable"

5.- El 15, 17 y 23 de junio de 2020 se desarrolló mesas de trabajo donde se trató los temas inherentes a lo requerido en la resolución citada en el número anterior.

III.- SITUACIÓN ACTUAL

Conforme lo anotado y descrito en los ordinales I y II del presente criterio, esta Dirección de Asesoría Jurídica, procedió a elaborar y remitir para conocimiento de Usted y de la

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2020-0119

Quito, D.M., 08 de julio de 2020

Comisión de Vivienda y Hábitat el proyecto de *“Reglamento para el arrendamiento y arrendamiento con opción de compra de los Bienes Inmuebles propiedad de la Empresa destinados a vivienda, en favor de las familias afectadas por la crisis sanitaria y económica provocada por la pandemia Covid – 19; o, aquellas familias damnificadas en situación de riesgo no mitigable.”*

Documento que ha sido desarrollado con la debida motivación jurídica, es decir, se ha tomado en consideración fundamentalmente lo previsto en el Código Civil, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Ley de Inquilinato, entre otros cuerpos normativos que también son relevantes para el caso que nos atañe.

Sin lugar a duda, esta labor ha sido posible, debido a que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV) goza de personalidad jurídica propia, lo cual permite al Gerente General que con apoyo de sus diferentes Unidades (Gerencias y Direcciones) pueda tomar las decisiones que mejor convengan para el cumplimiento de su objeto.

En este sentido, una de esas decisiones versa sobre la recaudación de recursos económicos, producto del arrendamiento de las soluciones habitacionales que son de propiedad de la EPMHV.

IV.- CONCLUSIONES

- 1.- Conforme lo establecido en el número 8 del artículo 11 de la LOEP, el Gerente General tiene la atribución de aprobar los reglamentos internos que sean necesarios para el buen funcionamiento y alcance de objetivos de la empresa.
- 2.- La Procuraduría Metropolitana de manera categórica, en dos ocasiones, hizo conocer que la EPMHV es una persona jurídica distinta del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.
- 3.- No se evidencia restricción de carácter legal que impida la implementación del *“Reglamento para el arrendamiento y arrendamiento con opción de compra de los Bienes Inmuebles propiedad de la Empresa destinados a vivienda, en favor de las familias afectadas por la crisis sanitaria y económica provocada por la pandemia Covid – 19; o, aquellas familias damnificadas en situación de riesgo no mitigable”* en la EPMHV.
- 4.- En consecuencia, salvo mejor criterio, existen instrumentos jurídicos suficientes (Código Civil, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Ley de Inquilinato, etc.) que sustentan la viabilidad del citado *“Reglamento”*.

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2020-0119

Quito, D.M., 08 de julio de 2020

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Dr. Javier Alejandro Orti Torres
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-2157-O

Anexos:

- proyecto_reglamento_de_arrendamiento_definitivo.docx
- GADDMQ-PM-2020-1348-O.pdf
- resolución_no._032-cvh-2020.pdf
- GADDMQ-PM-2020-1101-O.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Hernán Cuzco Villagomez	chcv	EPMHV-DAJ	2020-07-03	
Aprobado por: Javier Alejandro Orti Torres	jaot	EPMHV-DAJ	2020-07-08	