

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2021-0388-M

Quito, D.M., 01 de junio de 2021

PARA: Sr. Arq. Carlos Andrés Salazar Andrade
Gerente General Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda

ASUNTO: Resolución No. C 037-2021 del Concejo Metropolitano

De mi consideración:

En respuesta a la Resolución No. C 037-2021 del Concejo Metropolitano que en su artículo 2 dispone:

"Artículo 2. Exhortar al Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con base en los informes técnicos y jurídicos, en relación al precio de las viviendas de relocalización, en el proyecto Victoria del Sur, que aplique lo dispuesto en el artículo IV.5.2, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que expresamente dispone: "(...) 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.(...)"

Al respecto, me permito adjuntar las consideraciones jurídicas sobre la resolución en referencia en los siguientes términos:

Mediante resolución 006-2020 del Directorio de la EMPHV este cuerpo resolvió:

“Conforme el escenario dos propuesto por el Gerente General de la EPMHV presentado en esta sesión y que se adjuntó como anexo a la convocatoria de 15 de diciembre de 2020, en las viviendas de Victoria del Sur en los casos de relocalización de las manzanas 11 al 15, el Directorio aprueba fijar el precio para las viviendas de relocalización mencionadas en \$29,945,00.”

De conformidad con el artículo Art. 42 de la Ley Orgánica de Empresa Públicas (LOEP) las formas de financiamiento de estas entidades de derecho público son **“Las empresas públicas sus subsidiarias y filiales podrán adoptar las formas de financiamiento que estimen pertinentes para cumplir sus fines y objetivos empresariales**, tales como: **ingresos provenientes de la comercialización de bienes y prestación de servicios** así como de otros emprendimientos; rentas de cualquier clase que produzcan los activos, acciones, participaciones; acceso a los mercados financieros, nacionales o internacionales, a través de emisión de obligaciones, titularizaciones, contratación de créditos; beneficio de garantía soberana; inyección directa de recursos estatales,

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2021-0388-M

Quito, D.M., 01 de junio de 2021

re inversión de recursos propios; entre otros. Para el efecto se requerirá la resolución favorable del Directorio de la empresa y el cumplimiento de los requisitos previstos en esta y otras leyes, así como en la normativa aplicable, en función de la naturaleza del financiamiento al que se acceda(...)"

En este sentido, y como principio rector de las empresas públicas el artículo 4 de la LOEP dispone que "Las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión(...).

En concordancia con lo anterior, el Código Municipal en referencia a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda dispone en el Art. I.2.148. "Patrimonio de la Empresa.- 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" y el Art. I.2.149 de este cuerpo normativo establece que "Recursos Financieros de la Empresa.- Son recursos financieros de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, los siguientes: (...).c. Los ingresos por venta de bienes muebles, inmuebles e intangibles, efectuada de conformidad con los procedimientos establecidos en la normativa sectorial nacional y local vigentes(...)

En función de la normativa mencionada, la EPMHV a través de sus diferentes órganos de dirección y ejecutivos tiene la competencia exclusiva para la determinación de sus ingresos y forma de financiamiento propios a fin de generar auto gestión para el cumplimiento de los objetivos y competencias establecidos en la Ordenanza de Creación de esta empresa.

De conformidad con las NORMAS DE CONTROL INTERNO DE LA CONTRALORIA GENERAL DEL ESTADO en particular la norma "406-12 Venta de bienes y servicios se dispone que "**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."

En consecuencia, el enajenar bienes inmuebles por debajo de costo total de construcción activa la responsabilidad civil culposa por los perjuicios ocasionados al patrimonio y recursos de la empresa.

El artículo 40 de la LOEP, sin embargo, establece el esquema y la formas en las cuales el gobierno puede otorgar subsidios en función de la consecución de proyecto de interés

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2021-0388-M

Quito, D.M., 01 de junio de 2021

social, en los siguientes términos:

Art. 40.- RENTABILIDAD SOCIAL Y SUBSIDIOS.- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, se reconoce la existencia de empresas públicas constituidas exclusivamente para brindar servicios públicos, en las cuales haya una preeminencia en la búsqueda de rentabilidad social, a favor de las cuales el Estado podrá constituir subvenciones y aportes estatales que garanticen la continuidad del servicio público. Las subvenciones y aportes se destinarán preferentemente para la expansión de los servicios públicos en las zonas en las que exista déficit de los mismos o para los sectores de atención social prioritaria.

Los planes anuales de operación deberán considerar los programas de expansión a los que se refiere este artículo. Los proyectos sociales vinculados a políticas públicas específicas que decida desarrollar el gobierno central a través de las empresas públicas, cuya ejecución conlleve pérdidas económicas o en los que no se genere rentabilidad, deberán contar con una asignación presupuestaria o subsidio específico para su financiamiento.

El Ministerio Rector o el gobierno autónomo descentralizado, según corresponda, determinará los requisitos que se deberán cumplir para recibir subvenciones o subsidios, que en todo caso tendrán el carácter de temporales y los mecanismos de evaluación de los servicios que se provean.

De acuerdo al artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, se determina que se prohíbe “a las entidades y organismos del sector público realizar donaciones o asignaciones no reembolsables, por cualquier concepto, a personas naturales, organismos o personas jurídicas de derecho privado, con excepción de aquellas que correspondan a los casos regulados por el Presidente de la República, establecidos en el Reglamento de este Código, siempre que exista la partida presupuestaria”.

Al respecto, el Presidente expidió el Reglamento del Artículo 104 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, que en el inciso segundo de su artículo 1, prescribe que: “Los consejos sectoriales de política, en el caso de la Función Ejecutiva, los consejos regionales y provinciales y los concejos municipales o metropolitanos en el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, mediante resolución, establecerán los criterios y orientaciones generales que deberán observar dichas entidades para la realización de las indicadas transferencias.”

Es así, que el Concejo Metropolitano de Quito expidió la Resolución C-028 del año 2011, en el que se regulan las donaciones y asignaciones no reembolsables, determinando que:

“Para el cumplimiento de sus fines, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito podrá realizar donaciones y asignaciones no reembolsables a personas naturales o

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2021-0388-M

Quito, D.M., 01 de junio de 2021

jurídicas de derecho privado, para la ejecución de programas o proyectos de inversión en beneficio directo de la colectividad, en los casos siguientes: a) Cuando se realicen a favor de personas jurídicas que se encuentren bajo control del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. b) Cuando se trate de donaciones o asignaciones no reembolsables efectuadas en aplicación de ordenanzas metropolitanas o resoluciones adoptadas por el Concejo Metropolitano. e) Cuando se realicen a favor de personas naturales o jurídicas que ejecuten proyectos sin fines de lucro en las siguientes materias: Salud. Educación. Equidad e inclusión social. Promoción de la participación ciudadana en la ejecución de obras y la prestación de servicios en el marco de las competencias asignadas a la Municipalidad. Promoción de la ciudad como destino turístico y el desarrollo de proyectos que promueva la creación y funcionamiento de organizaciones asociativas y empresas comunitarias de turismo; Promoción de las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas; y, promoción de la innovación tecnológica (I+D)e ideas originales.”

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De conformidad con la normativa vigente y las consideraciones expuestas en este informe, el enajenar bienes inmuebles por debajo de costo total de construcción activa la responsabilidad civil culposa por los perjuicios ocasionados al patrimonio y recursos de la empresa. La determinación de los precios finales para la venta de los bienes y servicios ofertados por la EPMHV, deberán ser fijados por las instancias competentes dentro de la estructura de la empresa de conformidad con autonomía de gestión que consagrada LOEP y en función de los costos incurridos en cada proyecto.

En el caso de proyectos de interés social conforme la definición de la LOEP y la normativa expedida en legal y debida forma dentro del Distrito Metropolitano de Quito, se puede otorgar subsidios o asignaciones no reembolsables, los cuales deberán estar debidamente motivados y aceptados y entregados por parte de las instancias competentes. De esta forma, y con la debida compensación al patrimonio de la EPMHV, se podrían disminuir los precios finales a los beneficiarios del proyecto de relocalización de Victoria de Sur, en la medida en que dichos recursos sean efectivamente asignados para tales fines.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2021-0388-M

Quito, D.M., 01 de junio de 2021

Documento firmado electrónicamente

Abg. Marco Antonio Rubio Valverde
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA

Copia:

Sr. Mgs. Jhon Orlando Usiña Pinchao
Director de Planificación

Sra. Econ. María Mercedes Vega Jimenez
Gerente Corporativo de Negocios, Proyectos Especiales y de Habitat

