

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

PARA: Sr. Ing. Jaime Alfonso Perez Clavijo
Gerente General
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y
VIVIENDA

ASUNTO: CRITERIO JURÍDICO SOBRE LA APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA DE LA ORDENANZA 027-2021 SUSCRITA EL 14 DE DICIEMBRE DE 2021.

De mi consideración:

En atención a la solicitud realizada mediante memorando No. EPMHV-GG-2022-0042-M, en el cual se indica: "2.- *Dirección de Asesoría Jurídica, realizar el informe jurídico pertinente*", me permito manifestar lo siguiente:

I.- ANTECEDENTES

Mediante Ordenanza Metropolitana Nro. 027-2021 suscrita el 14 de diciembre de 2021, se expide la ORDENANZA METROPOLITANA MODIFICATORIA DEL CAPÍTULO I "VALORACIÓN INMOBILIARIA", DEL TÍTULO III "DE LAS NORMAS PARA EL PAGO DE IMPUESTOS" DEL LIBRO III.5 DEL EJE ECONÓMICO DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CON LA CUAL SE APRUEBA EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A REGIR PARA EL BIENIO 2022-2023, en el cual en su disposición transitoria Quinta indica "*Sin perjuicio del proceso de revalorización y de actualización catastral producto del presente Título, los valores de las transferencias de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito observarán los precios acordados por las partes, en la siguiente forma*", literal b "*Para los casos de proyectos de vivienda de interés social o destinados a la Relocalización: Victoria del Sur, Ciudad Bicentenario, La Mena, Bellavista de Carretas y Pueblo Blanco, cuyo promotor sea el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los cuales se produjeron actos conducentes al traspaso de dominio, con una determinada valoración, a través de promesas de compraventa, reservas sin promesa de compra venta o cualquier otra documentación, tales como depósitos o transferencias bancarias realizadas a favor de la municipalidad o de los fidecomisos constituidos para la ejecución de estos proyectos, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes, plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en ese momento; o que se hayan emitido informes motivados con la nómina de personas que deben ser relocalizadas emitidos por autoridad competente con el traspaso o transferencia de*

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

bonos de incentivos de vivienda entregados por el Gobierno Central o esta municipalidad, donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, se respetarán los valores convenidos entre las partes o establecidos al tiempo de los informes de calificación de beneficiarios dentro del Plan de Relocalización, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independientemente que se actualice la valoración. La información de estos casos será entregada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a las instancias municipales correspondientes. Para el cumplimiento de esta disposición de Empresa pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda proporcionará a la Dirección Metropolitana de Catastro toda la información que se requiera para su incorporación en el sistema catastral en un plazo de 30 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza”. (El resaltado me pertenece) Además, en la disposición Derogatoria Segunda establece “Deróguese todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza”.

Mediante memorando No. EPMHV-GN-2022-0047-M de 26 de enero de 2022, la Gerencia de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda, Dirección de Negocios y la Dirección Financiera, remiten el informe técnico-económico del “ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA 027-2021 DE 14 DE DICIEMBRE DE 2021”, documento en el cual se determina:

“4. ANÁLISIS Se ha realizado el cálculo con los precios establecidos en los convenios suscritos entre la EPMHV y el MDMQ , de los años 2010, 2011, 2013 y 2014 . Considerando que el bono otorgado representa el 10% del precio del inmueble, así, por ejemplo, un bono de USD 1.450,00 representa un precio de USD 14.500,00. 1. No se considera el bono de Vulnerabilidad Especial que el Municipio otorga en ocasiones justificadas. 2. Si bien la EPMHV no cuenta con una lista de beneficiarios completa por la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, al ser el potencial acto conducente la entrega de los bonos de la Municipalidad, que fueron entregados en años anteriores, se realiza el cálculo por la totalidad de los bienes inmuebles que están al momento disponibles. 3. Se considera el precio de Victoria del Sur que aprobó el Directorio el 17 de diciembre del 2020. 4. Se debe informar que los precios aplicando la Ordenanza 027-2021 son inferiores a la inversión real de la Empresa que para el caso del Proyecto Victoria del Sur fue informado a Directorio de la EPMHV en diciembre del 2020, cuando se aprobó el precio vigente. 5. El precio considerado no ha sido actualizado al año 2022, lo que implica que las inversiones en mantenimiento, seguridad, entre otras, que han sido efectuadas y contratadas en el año 2021 y 2022 no están incluidas. 6. Se ha considerado todos los proyectos que aún tiene unidades habitacionales de relocalización disponibles, que son: Victoria del Sur, La Mena, Bellavista de Carretas, Ciudad Bicentenario. Con estos supuestos estos serían el resumen de los resultados:

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

**Cálculo de Potencial Impacto de la aplicación de la
 Transitoria Quinta de la Ordenanza 027.2021**

PROYECTO	INMUEBLES DISPONIBLES	VALOR A PAGAR ACTUALMENTE	VALOR A PAGAR CON TRANSITORIA STA DE ORDENANZA 027	DIFERENCIA
Victoria del Sur	380	6.079.866	1.712.550	4.367.316
La Mena	2	26.454	2.100	24.354
Bellavista de Carretas	2	31.891	12.000	19.891
Ciudad Bicentenario	7	111.617	42.000	69.617
TOTAL	391	6.249.828	1.768.650	4.481.178

Como se puede apreciar en el cuadro, la aplicación de esta transitoria con precio de los años 2011 y 2014 haría que la EPMHV deje de percibir aproximadamente USD 4,5 millones, que como se informa en los supuestos puede ser aún mayor el impacto cuando se actualicen los precios; Estos USD 4.5 millones no corresponden a potencial ganancia de la EPMHV sino que irían a cubrir la inversión realizada, por lo que de no recibirse constituyen un déficit que deberá contabilizarse por la EPMHV. **5. CONCLUSIONES:** El convenio 064 suscrito entre el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y el Ilustre Municipio de Quito, determina un total de 360 bonos que los ejecutó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda destinándolos para el proyecto habitacional “La Mena”, mismo que disponía de 407 viviendas; es decir, que el proyecto contaba con bonos de vivienda para relocalización para el 89% de unidades construidas. El convenio 202 suscrito entre el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y el Ilustre Municipio de Quito, determina un total de 700 bonos que los ejecutó la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, valores destinados para la construcción de: 171 viviendas en el proyecto “Bellavista de Carretas”, 70 viviendas para el proyecto “Ciudad Bicentenario”, 77 viviendas para el proyecto “Pueblo Blanco” y 382 viviendas para el proyecto “Victoria del Sur”. La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad remitió a la EPMHV, con fecha 4 de julio de 2014, el Oficio No. 0375-DMGR-2014 en el que instruyó a la empresa pública proceda a realizar una redistribución de bonos asignados inicialmente al proyecto “Bellavista de Carretas” (37 bonos) y los reasigna de la siguiente manera: 34 Bonos destinados para el proyecto “Ciudad Bicentenario” y 3 Bonos para el proyecto “La Mena”. Esta redistribución no

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

*cuenta con documento alguno emitido por parte del MIDUVI respecto de su aceptación a la referida redistribución de bonos. Los proyectos habitacionales “La Mena”, “Victoria del Sur”, “Ciudad Bicentenario”, “Pueblo Blanco” y “Bellavista de Carretas”, que cuentan con la asignación de bonos por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en favor del Municipio de Quito han sido edificados y entregados a los beneficiarios. Existen 37 bonos asignados por la SGSG que no cuentan con la aprobación del MIDUVI. (34 bonos en el Proyecto “Ciudad Bicentenario” y 3 bonos en el Proyecto “La Mena”. Los USD 4.5 millones aproximadamente que deja de percibir la EPMHV, de aplicarse esta ordenanza, no corresponden a potencial ganancia de la misma, sino que irían a cubrir la inversión realizada por la Empresa para la construcción de las viviendas, por lo que de no recibir estos ingresos constituyen un déficit que deberá contabilizarse por la EPMHV. 6. **RECOMENDACIÓN:** Solicitar el criterio jurídico respecto de este informe previo a ser remitido a las autoridades competentes”.*

II.- MARCO PARA EL ANÁLISIS JURÍDICO

Constitución de la República del Ecuador

Art. 11.- “El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios:

“3. Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte.

Para el ejercicio de los derechos y las garantías constitucionales no se exigirán condiciones o requisitos que no estén establecidos en la Constitución o la ley”.

“6. Todos los principios y los derechos son inalienables, irrenunciables, indivisibles, interdependientes y de igual jerarquía”.

Art. 82.- “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”.

Art. 76.- “En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes”.

El art. 240 de la Constitución de la República, establece que “(...) los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

cantones, tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.

Código Civil

Efectos de la ley

Art. 7.- [Irretroactividad. Reglas para conflictos de Ley]. - *“La ley no dispone sino para lo venidero: no tiene efecto retroactivo; y en conflicto de una ley posterior con otra anterior, se observarán las reglas siguientes:*

6. Las meras expectativas no constituyen derecho”.

En lo relevante el CÓDIGO Civil, regula los modos de adquirir el dominio.

El artículo 1453 de Código Civil dispone que *“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”*

Artículo 1454 de Código Civil establece que *“Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa;”*

Art. 1459.- *“El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no surte ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento”.*

Art. 1561 del mismo cuerpo legal manda que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.*

Art. 1569.- *Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas dos cosas, a elección suya:*

- 1. Que se le autorice para hacerla ejecutar por un tercero, a expensas del deudor; y,*
- 2. Que el deudor le indemnice los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.*

Art. 1570.-*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran 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;*

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

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. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.*

Código Orgánico Administrativo COA

Art.- 14.-Principio de juridicidad. La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código.

La potestad discrecional se utilizará conforme a Derecho.

Art. 15.- Principio de responsabilidad. El Estado responderá por los daños como consecuencia de la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos o las acciones u omisiones de sus servidores públicos o los sujetos de derecho privado que actúan en ejercicio de una potestad pública por delegación del Estado y sus dependientes, controlados o contratistas.

El Estado hará efectiva la responsabilidad de la o el servidor público por actos u omisiones dolosos o culposos. No hay servidor público exento de responsabilidad.

Art. 19.-Principio de imparcialidad e independencia.

Los servidores públicos evitarán resolver por afectos o desafectos que supongan un conflicto de intereses o generen actuaciones incompatibles con el interés general.

Los servidores públicos tomarán sus resoluciones de manera autónoma.

Art. 20.-Principio de control. Los órganos que conforman el sector público y entidades públicas competentes velarán por el respeto del principio de juridicidad, sin que esta actividad implique afectación o menoscabo en el ejercicio de las competencias asignadas a los órganos y entidades a cargo de los asuntos sometidos a control.

Los órganos y entidades públicas, con competencias de control, no podrán sustituir a aquellos sometidos a dicho control, en el ejercicio de las competencias a su cargo.

Las personas participarán en el control de la actividad administrativa a través de los mecanismos previstos.

Código Municipal

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.

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

Art. I.2.149.- 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.

Art. IV.8.115.- La definición del valor de la vivienda básica de interés social será responsabilidad de la Empresa Pública Metropolitana de hábitat y Vivienda, al inicio de cada período fiscal.

Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado

Norma Interna de Control Interno Nro. 406-12 respecto a la Venta de bienes y servicios: “[...] 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”.

Ley Orgánica de Empresas Públicas

Art. 11.- Numeral. -15. Adoptar e implementar las decisiones comerciales que permitan la venta de productos o servicios para atender las necesidades de los usuarios en general y del mercado, para lo cual podrá establecer condiciones comerciales específicas y estrategias de negocio competitivas.

Ordenanza 027-2021

Artículo (...2). - Valoración Inmobiliaria. - El valor de los bienes inmuebles corresponde al plano del valor de la tierra aprobado en este Título, en función de los informes técnicos emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro; más la valoración de las edificaciones, y la valoración de reposición, establecidas en la Norma Técnica para la Valoración de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales del Distrito Metropolitano de Quito, emitida por el Director Metropolitano de Catastro, los mismos que deberán estar enmarcados en la ley, normativa nacional y normativa local vigente.

Disposición Transitoria Quinta indica: *“Sin perjuicio del proceso de revalorización y de actualización catastral producto del presente Título, los valores de las transferencias de bienes inmuebles de dominio privado de propiedad del Municipio del Distrito*

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

Metropolitano de Quito observarán los precios acordados por las partes, en la siguiente forma”, literal b “Para los casos de proyectos de vivienda de interés social o destinados a la Relocalización: Victoria del Sur, Ciudad Bicentenario, La Mena, Bellavista de Carretas y Pueblo Blanco, cuyo promotor sea el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en los cuales se produjeron actos conducentes al traspaso de dominio, con una determinada valoración, a través de promesas de compraventa, reservas sin promesa de compra venta 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 estos proyectos, que justifiquen dichas transferencias o actos conducentes, plazos o términos y condiciones dispuestos por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en ese momento; o que se hayan emitido informes motivados con la nómina de personas que deben ser relocalizadas emitidos por autoridad competente con el traspaso o transferencia de bonos de incentivos de vivienda entregados por el Gobierno Central o esta municipalidad, donde no se haya perfeccionado la transferencia de dominio, se respetarán los valores convenidos entre las partes o establecidos al tiempo de los informes de calificación de beneficiarios dentro del Plan de Relocalización, hasta que se produzca la correspondiente transferencia de dominio, independientemente que se actualice la valoración. La información de estos casos será entregada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a las instancias municipales correspondientes. Para el cumplimiento de esta disposición de Empresa pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda proporcionará a la Dirección Metropolitana de Catastro toda la información que se requiera para su incorporación en el sistema catastral en un plazo de 30 días a partir de la sanción de la presente Ordenanza”. (El resaltado me pertenece) Además, en la disposición Derogatoria Segunda establece “Deróguese todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza”.

Resoluciones de Directorio de la EPMHV

Acta Nro. 006-2020

Correspondiente a la Sesión Extraordinaria del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda de 17 de Diciembre de 2020, indica “(...) Sobre esta base resuelven por mayoría de votos con cuatros votos a favor y uno en contra, el Directorio de la EPMHV resuelve lo siguiente: RESOLUCIÓN 01-006-2020 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.”

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

Resolución 002-2018

Aprobada por el Directorio de la EPMHV de 22 de febrero de 2018, se establece que “Los precios que correspondan al avalúo catastral vigente a la fecha de venta se añadirá el 8% de rentabilidad” (lo subrayado me pertenece). Es decir, el precio de venta de los inmuebles de propiedad de esta Empresa debe, obligatoriamente, aplicar el 8% sobre el valor de avalúo catastral vigente para determinar el precio de venta final al beneficiario.

III.- ANÁLISIS

El artículo 82 de la Constitución garantiza para todos los ciudadanos el derecho a la seguridad jurídica que *“se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*.

La seguridad jurídica constituye la garantía de la aplicación objetiva de las normas jurídicas *“de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios”*. [1] *A su vez, la seguridad jurídica delimita las facultades y los deberes de los poderes públicos en el ejercicio de sus funciones, con la finalidad de proteger los derechos fundamentales.*

La Corte Constitucional ha definido la dimensión constitucional o ius fundamental del derecho a la seguridad jurídica, estableciendo que su núcleo esencial engloba *“(i) la certeza de normas previas, claras y públicas, la cual otorga confianza a las personas sobre lo que es derecho en cada momento y sobre lo que previsiblemente lo será en el futuro [2]; la prohibición de modificar arbitrariamente situaciones preexistentes [3] (iii) la certeza sobre la aplicación irrestricta de las normas jurídicas por parte de las autoridades públicas, y (iv) la obligación del Estado de garantizar la seguridad jurídica al ejercer su poder político, legislativo y judicial [4]”*.

En este sentido, la seguridad jurídica constituye un valor constitucional del más alto orden y, además, es un verdadero derecho fundamental que debe ser garantizado por el Estado. Por tratarse de un derecho plenamente justiciable, conforme lo prescribe el artículo 11 numeral 3 de la Constitución de la República.

Revisada la Disposición Transitoria Quinta de la Ordenanza Metropolitana 027-2021 se dispone que se respete los valores convenidos por las partes para los casos en los que no se ha perfeccionado la transferencia de dominio, sin considerar lo que estipula el artículo 7 del Código Civil e incorporando al ordenamiento Metropolitano los llamados actos conducentes que no costa en el Código Civil, ni en la doctrina, y ninguna otra normativa

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

legal.

Sin tomar en cuenta que el Principio universal de irretroactividad manda que la Ley rige para lo venidero y que no tiene efectos retroactivos, sino en los casos en que se determinan como excepción, y que se concretan en las 17 reglas que constan en el Art. 7 del Código Civil, reglas que en ningún supuesto encajan en los contratos o transferencias de dominio quienes siguen ya un lineamiento establecido por el ordenamiento jurídico.

Este principio de irretroactividad es claro de que toda Ley rige para el futuro, por lo que es imperativo el respetar y establecer que los efectos de una ley comiencen en el momento de su entrada en vigor, con la finalidad de dotar al ordenamiento jurídico de seguridad.

Este principio de Irretroactividad pretende o sustenta “*estabilidad al ordenamiento jurídico*” y también, contribuye a establecer la “*seguridad jurídica*” y su no acatamiento puede lesionar el bien jurídico del correcto funcionamiento de la Administración Pública ya que al perturbar la organización y el desarrollo normal de las actividades de los órganos públicos y ejercicio de sus funciones, todo lo que signifique menoscabo grave a la imparcialidad, transparencia y eficacia de la administración, puede configurar un delito regulado por la esfera penal.

IV.- CRITERIO JURÍDICO

Por su naturaleza, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda EPMHV, es una empresa de derecho público cuyas facultades, atribuciones y competencia se encuentran enmarcadas expresamente a los mandatos del ordenamiento jurídico vigente, en aplicación del principio de legalidad y juridicidad consagrado en el artículo 226 de la Constitución, así como el artículo 14 y 15 del Código Orgánico Administrativo y el Código Municipal; es decir, la EPMHV solo puede actuar en la medida que en dichas actuaciones se encuentren amparadas en la normativa debidamente aprobada y vigente.

Conforme se desprende de la Resolución 002 aprobada por el Directorio de la EPMHV de 22 de febrero de 2018, se establece que “Los precios que correspondan al avalúo catastral vigente a la fecha de venta se añadirá el 8% de rentabilidad” (lo subrayado me pertenece). Es decir, el precio de venta de los inmuebles de propiedad de esta Empresa debe, obligatoriamente, aplicar el 8% sobre el valor de avalúo catastral vigente para determinar el precio de venta final al beneficiario. En este sentido se debe considerar el principio universal del derecho “*La ley no es retroactiva*” principio que dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano se encuentra normado en el artículo 7 del Código Civil.

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

Cabe resaltar que, mediante Acta Nro. 006-2020 correspondiente a la Sesión Extraordinaria del Directorio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda de 17 de diciembre de 2020, se aprobó los valores para venta de inmuebles de relocalización en \$29,945,00 para el Proyecto Victoria del Sur.

Conforme lo dispuesto por las normas de Control Interno de la Controlaría General del Estado, establece que se debe “*asegurar la recuperación al menos de sus costos actualizados*”, por lo que en la venta de inmuebles de la EPMHV se debe cumplir con dicha disposición.

Mediante memorando No. EPMHV-GN-2022-0047-M, de 26 de enero de 2022, la Gerencia de Desarrollo Social y Gestión de la Demanda, Dirección de Negocios y Dirección Administrativa Financiera, se remite el informe “ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA 027-2021 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2021”, en el que se establece un perjuicio de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y OCHO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$4.481.178,00), al aplicar la disposición transitoria quinta en esos términos.

Por lo que, al amparo de la normativa “*ut supra*”, lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta literal b) de la Ordenanza 027-2021 de 14 de diciembre de 2021 referente a los llamados “actos conducentes”, no podría ser aplicable, puesto que se estaría vulnerando el principio de irretroactividad de la ley, generando además inseguridad jurídica, que acarrearía como consecuencia un perjuicio económico a la Empresa Pública de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y OCHO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$4.481.178,00), conforme consta del informe técnico-financiero.

Juan Miguel de Pomar, *Seguridad Jurídica y Régimen Constitucional*, Instituto Peruano de Derecho Tributario, Lima, 1992.

Sentencia No. 0035-09-SEP-CC, Registro Oficial Suplemento 117 de 27 de enero del 2010.

Casos No. 0092-09-EP y 0619-09-EP (acumulados). Suplemento del Registro Oficial N° 202 de 28 de mayo de 2010.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Memorando Nro. EPMHV-DAJ-2022-0068-M

Quito, D.M., 31 de enero de 2022

Documento firmado electrónicamente

Dr. Milton Rodolfo Rojas Arias
DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA -
DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

Referencias:

- EPMHV-GG-2022-0042-M

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Sandra Paulina Rojas Carranza	sr	EPMHV-DAJ	2022-01-31	
Aprobado por: Milton Rodolfo Rojas Arias	mrta	EPMHV-DAJ	2022-01-31	

