

Resolución Nro. EPMHV-GOU-2025-0044-R

Quito, D.M., 21 de agosto de 2025

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN - COD – LMU 20 (CRONOGRAMA)
REF. REGISTRO Nro. GADDMQ-AZEE-DZAF-UZA-GDA-2025-3972-E
Pedio: 30084, AZ Eugenio Espejo

Arq. José Adolfo Morales Rodríguez
Gerente de Operación Urbana
Delegado de la Máxima Autoridad

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), prevé: *“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 CRE, establece: *“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 315 de la CRE, prescribe: *“El Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas. // Las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales. (...)”*;

Que, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), al referirse a la concesión onerosa de derechos, dispone: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo urbano de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. (...)”*;

Que, el artículo 73 de la LOOTUGS en cuanto al pago por concepto de concesión onerosa de derechos manda: *“Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas. // Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión*

Resolución Nro. EPMHV-GOU-2025-0044-R

Quito, D.M., 21 de agosto de 2025

integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.”;

Que, el artículo 69 del Código Orgánico Administrativo, señala que: “*Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión, en: 1. Otros órganos o entidades de la misma administración pública, jerárquicamente dependientes. 2. Otros órganos o entidades de otras administraciones. 3. Esta delegación exige coordinación previa de los órganos o entidades afectados, su instrumentación el cumplimiento de las demás exigencias del ordenamiento jurídico en caso de que existan. 4. Los titulares de otros órganos dependientes para la firma de sus actos administrativos. 5. Sujetos de derecho privado, conforme con la ley de la materia. La delegación de gestión no supone cesión de la titularidad de la competencia*”;

Que, el artículo 200 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Código Municipal), establece la creación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, el artículo 201 del Código Municipal, contempla dentro del objeto de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda el ser: “*(...) 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 primer 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, para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda; y, se encargará de promover, fomentar, administrar y gestionar el suelo, para garantizar el derecho a la ciudad, a la vivienda y al hábitat adecuado, seguro y digno con integración social generando sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad; además se constituirá como un gestor y ejecutor de las políticas públicas de planeamiento territorial, de los programas, proyectos, y de los objetivos planteados en el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. // Para el cumplimiento de su objeto contará con las siguientes facultades y atribuciones: (...) 18. Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente. (...)*”;

Que, el artículo 2474 del Código Municipal define a la concesión onerosa de derechos en los siguientes términos: “*Concesión Onerosa de Derechos.- La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano, en función de los ámbitos de aplicación establecidos en este parágrafo*”;

Que, el artículo 2483 del Código Municipal respecto de los sujetos obligados al pago de la concesión onerosa de derechos, establece: “*Estarán sujetos al pago del valor correspondiente a la concesión onerosa de derechos, según los ámbitos de aplicación de la misma, los propietarios de los predios que accedan al mayor aprovechamiento urbanístico asignados por el Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o planes urbanísticos complementarios.*”;

Que, el literal b) del artículo 2484 del Código Municipal respecto de las modalidades de pago de la concesión onerosa de derechos, establece: “*El obligado al pago de la concesión onerosa de derechos podrá optar por alguna de las siguientes formas de pago: (...) b) Por cronograma*”;

Que, el artículo 2486 del Código Municipal, respecto al pago por cronograma establece: “*El pago por cronograma es la modalidad de pago a través del cual el administrado efectúa el pago de al menos el veinte por ciento (20%) del monto total de la concesión onerosa de derechos, bajo las mismas*

Resolución Nro. EPMHV-GOU-2025-0044-R

Quito, D.M., 21 de agosto de 2025

condiciones y procedimientos para el pago de contado; y, podrá solicitar facilidades de pago al órgano encargado de la operación urbana, por el valor restante de la concesión onerosa de derechos, de conformidad a lo previsto en la normativa nacional vigente. // El pago del porcentaje restante será exigible a partir del mes trece (13), contado a partir de la obtención de la licencia metropolitana correspondiente. El referido pago podrá realizarse en un plazo máximo de doce (12) meses. // En caso de mora en el pago de una cuota, se aplicarán los intereses por mora previstos en la normativa municipal vigente. // De verificarse la falta de pago en tres cuotas consecutivas, el órgano encargado de la operación urbana recurrirá al cobro por vía coactiva; para al efecto, el órgano encargado de la operación urbana verificará el cumplimiento de las obligaciones convenidas. (...)";

Que, el artículo 2540 del Código Municipal determina la facultad recaudadora de los recursos provenientes de la COD (Concesión Onerosa de Derechos): en donde establece que: *“Con el propósito de cumplir con los objetivos antes mencionados, el órgano encargado de la operación urbana deberá: (...) 8. Recaudar, gestionar y asignar los recursos de la concesión onerosa de derechos de conformidad a lo establecido en la normativa vigente”*;

Que, la Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS-003-2024 de 12 de mayo de 2024 que aprueba la actualización del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito, en la SECCIÓN III. INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO. PARÁGRAFO I. CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS, en el artículo 208 establece que: *“La concesión onerosa de derechos es un instrumento de financiamiento del desarrollo urbano del que dispone el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano”*;

Que, en la Disposición General Décima Novena de la Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT-PUGS-003-2024 de 12 de mayo de 2024, singularizada en el considerando anterior, indica que: *“Todos los procesos o trámites ingresados hasta el día anterior a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza ante cualquier entidad municipal o colaboradora, se sujetarán al aprovechamiento urbanístico y demás normas administrativas y reglas técnicas aplicables al momento de su ingreso. (...)”*;

Que, mediante resolución Nro. 005-2024-02 de 24 de junio de 2024, el Directorio de la EPMHV nombró al Arq. Alexander Wladimir Lafebre Quirola, como Gerente General; y, con acción de personal No. 064 que rige a partir del 25 de junio del 2024;

Que, mediante resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0014-R de 16 de mayo de 2025, el Gerente General de la EPMHV, a través del artículo 15, delegó al Gerente de Operación Urbana, el ejercicio de la siguiente función: *“(...) d) Suscribir las resoluciones relacionadas con el cobro de la Concesión Onerosa de Derechos (COD)”*;

Que, consta en el expediente el “ACTA DE DETERMINACIÓN DEL VALOR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)-LMU 20”, con registro Nro. GADDMQ-AZEE-DZAF-UZA-GDA-2025-3972-E, de 8 de agosto de 2025, en la que se establece como monto correspondiente al pago de la COD del predio: 30084, el valor de Dieciocho mil doscientos noventa con 33/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD 18.290,33);

Que, mediante “FORMULARIO DE SOLICITUD DE FORMAS DE PAGO DE LOS VALORES CORRESPONDIENTES A LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS”, S/N de 30 de julio de 2025, la señora Margoth Elizabeth Torres Morán, con cédula de ciudadanía 1705811311, en calidad de propietaria del inmueble, solicitó a la EPMHV la emisión de la resolución de pago por cronograma

Resolución Nro. EPMHV-GOU-2025-0044-R

Quito, D.M., 21 de agosto de 2025

(facilidades de pago) de acuerdo con los siguientes parámetros: porcentaje de cuota inicial de 20% (USD 3.658,13); y con 12 cuotas mensuales iguales (USD 1.219,35 c/u);

Que, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2025-2941-O de 15 de agosto de 2025, la Administración Zonal Eugenio Espejo, envió al Gerente de Operación Urbana el formulario de solicitud de formas de pago de los valores correspondientes a la COD, el Acta de Determinación de los valores correspondientes por Concesión Onerosa de Derechos por LMU 20 del predio No. 30084, así como la documentación necesaria para continuar con el respectivo proceso y emisión de la forma de pago;

Que, con memorando Nro. EPMHV-GOU-2025-0801-M de 18 de agosto de 2025, el Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, Gerente de Operación Urbana, solicitó al Mgs. Jorge Luis Carrión Benítez, Director de Asesoría Jurídica y Patrocinio, disponga la elaboración de la resolución de concesión onerosa de derechos respecto del predio Nro. 30084 conforme los términos y condiciones señalados en el referido memorando y sus anexos;

Que, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, tiene entre otras atribuciones, el ejecutar políticas urbanísticas y recaudar recursos de la concesión onerosa de derechos (COD), como un mecanismo de financiamiento del desarrollo urbano; y,

En ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico Administrativo, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), la Ley Orgánica de Empresas Públicas, el Código Municipal; así como la delegación efectuada mediante resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0014 de 16 de mayo de 2025.

RESUELVO:

Artículo 1.- CONCEDER al/la solicitante Margoth Elizabeth Torres Morán, con cédula de ciudadanía 1705811311, en calidad de propietaria del inmueble, el pago por cronograma (facilidades de pago) del valor de la concesión onerosa de derechos por el monto que consta en el ACTA DE DETERMINACIÓN DEL VALOR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)-LMU 20, con registro Nro. GADDMQ-AZEE-DZAF-UZA-GDA-2025-3972-E de 8 de agosto de 2025, presentado mediante formulario de formas de pago.

Artículo 2.- DISPONER el pago inmediato al/la solicitante conforme a lo establecido en el artículo 2486 del Código Municipal, de la cuota inicial que asciende a TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO CON 13/100 DÓLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. 3.658,13), correspondiente al VEINTE POR CIENTO (20%) del valor de la Concesión Onerosa de Derechos - COD.

Artículo 3.- INFORMAR al/la solicitante que de conformidad con lo establecido en el artículo 2486 del Código Municipal:

- a) El pago del saldo será exigible a partir del mes TRECE (13) de otorgada la Licencia Metropolitana;
- b) Realizará el pago de las obligaciones sobre las cuales solicitó facilidades de pago;
- c) El saldo de las obligaciones sobre las que se concede las facilidades de pago serán canceladas en DOCE (12) dividendos mensuales iguales, hasta que se haya cancelado la deuda en su totalidad;
- d) De no efectuarse los pagos mensuales dentro de los plazos establecidos, la EPMHV iniciará proceso de gestión de cobro aplicando los intereses respectivos a partir del primer día de incumplimiento de pago; y,
- e) De no efectuarse los pagos de tres (3) cuotas mensuales consecutivas señaladas en el presente artículo,

Resolución Nro. EPMHV-GOU-2025-0044-R

Quito, D.M., 21 de agosto de 2025

se procederá con la revocatoria de la presente resolución de facilidades de pago y se iniciará o continuará, según sea el caso, el correspondiente procedimiento de ejecución coactiva, y bloqueo de claves catastrales.

Artículo 4.- INFORMAR al/la solicitante que la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda se reserva el derecho de verificar la información contenida en el expediente administrativo. De existir un acto doloso de simulación, ocultación, omisión, falsedad o engaño que induzca al error en esta resolución, se considerará como defraudación y se procederá acorde a la legislación vigente.

Artículo 5.- DISPONER a la Directora Financiera de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, proceda a la respectiva ejecución de las transacciones implícitas en esta resolución.

Artículo 6.- DISPONER al Director de Control, Supervisión y Evaluación NOTIFICAR con la presente resolución así como toda la documentación relevante dentro del presente trámite administrativo a la señora MARGOTH ELIZABETH TORRES MORÁN, con cedula de ciudadanía 1705811311, en calidad de propietaria del inmueble, en el domicilio señalado para su efecto: DIRECCIÓN: Calle Armando Pesantez y Av. Occidental; TELÉFONO: 0998762098; CORREO ELECTRÓNICO: margothtorres@hotmail.com

Comuníquese y publíquese.

Arq. José Adolfo Morales Rodríguez
Gerente de Operación Urbana

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - GERENCIA DE OPERACIÓN URBANA

Referencias:

- EPMHV-GOU-2025-0801-M

Anexos:

- Formulario de formas de pago firmado_30084.pdf
- Oficio de notificación de trámite_30084.pdf
- Acta de determinación_30084.pdf
- EPMHV-GOU-2025-0801-M (2).pdf

Copia:

Señor Magíster
Eduardo Javier Torres Villavicencio
Director de Control, Supervisión y Evaluación
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE CONTROL, SUPERVISIÓN Y EVALUACIÓN
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Magíster
Jorge Luis Carrión Benítez
Director de Asesoría Jurídica y de Patrocinio
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA Y DE PATROCINIO
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señora Magíster
Rosa Belén Mayorga Tapia
Directora de Comunicación y Marketing

Resolución Nro. EPMHV-GOU-2025-0044-R

Quito, D.M., 21 de agosto de 2025

**EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE
COMUNICACIÓN Y MARKETING
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

NUT: GADDMQ-2025-402279

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Felipe Santiago Correa Toscano	EPMHV-DAJP	2025-08-18
Revisado por: Ellis Jael Rodríguez Carrillo	EPMHV-DAJP	2025-08-21
Revisado por: Jorge Luis Carrión Benitez	EPMHV-DAJP	2025-08-21

