

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Arq. Alexander Wladimir Lafebre Quirola
GERENTE GENERAL

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), respecto de las garantías básicas del debido proceso determina que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá entre otras las siguientes garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes (...)"*;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, garantiza el derecho a la seguridad jurídica fundamentada en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;

Que, el artículo 226 de la CRE, dispone que: *"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 Norma Suprema 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 229 de la misma Constitución manda que: *"Serán servidoras o servidores públicos todas las personas que en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro del sector público"*;

Que, el artículo 315 de la Norma Suprema contempla que *"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. (...)"*;

Que, el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: *"El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos (...)"*;

Que, el artículo 4 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP), dispone: *"Las empresas públicas son entidades que representan al Estado en los términos que establece la Constitución de la Republica personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotado de autonomía financiera, administrativa y de gestión. Estarán destinada a sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado (...)"*;

Que, el artículo 11 numeral 16 de la LOEP, establece como deberes y atribuciones del Gerente General, como responsable de la administración y gestión de la empresa pública: *"(...) 16. Ejercer la jurisdicción coactiva en*

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

forma directa o a través de su delegado”;

Que, la Disposición General Cuarta de la misma Ley Orgánica de Empresas Públicas, sobre la jurisdicción coactiva, dispone que: *“Las empresas públicas, para la recaudación de los valores adeudados por sus clientes, usuarios o consumidores, gozan de jurisdicción coactiva, que se la ejercerá de conformidad con la reglamentación interna de la empresa pública y demás normativa coexistente”;*

Que, el literal e) del artículo 77 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, (LOCGE) dispone que: *“Los ministros de Estado y las máximas autoridades de las instituciones del Estado, son responsables de los actos, contratos o resoluciones emanados de su autoridad. Además; se establecen las siguientes atribuciones y obligaciones específicas, 1 Titular de la entidad: (...) e) Dictar los correspondientes reglamentos y demás normas secundarias necesarias para el eficiente, efectivo y económico funcionamiento de sus Instituciones”;*

Que, el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo[1] (COA), en cuanto al principio de eficacia, establece: *“Las actuaciones administrativas se realizaron en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública en el ámbito de sus competencias”;*

Que, el artículo 4 del Código Orgánico Administrativo, establece: *“Principio de eficiencia. Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales”;*

Que, el numeral 9 del artículo 42 del COA dispone, *“El presente código se aplicará en: (...) 9. La ejecución coactiva. (...)”;*

Que, el artículo 43 del Código Ibidem señala que: *“El presente Código es de aplicación a los órganos y entidades que integran el sector público, de conformidad con la Constitución. En el caso de empresas públicas, se aplicarán las disposiciones de este Código en lo que no afecte a las normas especiales que las rigen (...)”;*

Que, el artículo 130 del COA prescribe: *“Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública. // La competencia regulatoria de las actuaciones de las personas debe estar expresamente atribuida en la ley (...)”;*

Que, el artículo 238 del mismo Código Orgánico Administrativo, manda que: *“Si en virtud del acto administrativo, la persona ejecutada debe satisfacer una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento de ejecución coactiva previsto en este Código”;*

Que, el artículo 261 del Código Orgánico Administrativo, sobre el titular de la potestad de ejecución coactiva, señala que: *“Las entidades del sector público son titulares de la potestad de ejecución coactiva cuando esté previsto en la ley. La determinación de responsabilidades derivadas del control de recursos públicos que realiza la Contraloría General del Estado se sujetará a lo previsto en la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado (...)”;*

Que, el artículo 262 del mencionado cuerpo normativo, sobre el Procedimiento de Ejecución Coactiva, establece: *“(...) El procedimiento coactivo se ejerce privativamente por las o los respectivos empleados recaudadores de las instituciones a las que la ley confiera acción coactiva. En caso de falta o impedimento le subrogará su superior jerárquico, quien calificará la excusa o el impedimento. El procedimiento coactivo se ejercerá aparejando el respectivo título de crédito, que se respaldará en títulos ejecutivos; catastros y cartas de pago legalmente emitidos; asientos de libros de contabilidad, registros contables; y, en general, en cualquier instrumento público que pruebe la existencia de la obligación. La o el empleado recaudador no podrá iniciar el procedimiento coactivo sino fundado en la orden de cobro, general o especial, legalmente transmitida por la autoridad correspondiente. Esta orden de cobro lleva implícita para la o el empleado recaudador, la facultad*

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

de proceder al ejercicio de la coactiva”;

Que, el artículo 264 del Código Orgánico Administrativo, antes citado, sobre el régimen general de distribución de competencias, establece que: *“En las normas de organización y funcionamiento de la correspondiente administración pública se determinará el órgano responsable de la emisión de las órdenes de cobro y el órgano ejecutor a cargo de las competencias para el cobro compulsivo de las obligaciones a su favor. Si no se ha previsto el órgano ejecutor específico en las normas que rigen la organización y funcionamiento de la administración pública, estas competencias le corresponden al órgano que ejerce la tesorería. Si no se ha previsto el órgano a cargo de la determinación de las obligaciones ejecutables y la correspondiente emisión de las órdenes de cobro, será responsable de la administración financiera de la administración pública”;*

Que, el artículo 266 del mismo cuerpo normativo, señala: *“Fuente y título de obligaciones ejecutables. La administración pública es titular de los derechos de crédito originados en: 1. Acto administrativo cuya eficacia no se encuentra suspendida de conformidad con este Código. 2. Títulos ejecutivos. 3. Determinaciones o liquidaciones practicadas por la administración pública o por su orden. 4. Catastros, asientos contables y cualquier otro registro de similar naturaleza. 5. Cualquier otro instrumento público del que conste la prestación dineraria a su favor.”;*

Que, el acápite 200-4 de las Normas de Control Interno de la Contraloría General del Estado, respecto de la Estructura: Organizativa de las entidades y organismos de la administración pública, establece que: *“La máxima autoridad debe crear una estructura organizativa que atienda el cumplimiento de su misión y apoye efectivamente el logro de los objetivos organizacionales, la realización de los procesos, las labores y la aplicación de los controles pertinentes. La estructura organizativa de una entidad depende del tamaño y de la naturaleza de las actividades que desarrolla, por lo tanto, no será tan sencilla que no pueda controlar adecuadamente las actividades de la institución, ni tan complicada que inhiba el flujo necesario de información. (...)”;*

Que, el artículo 200 de la Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante 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, en relación al objeto de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), determina que 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 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; así como, 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”;*

Que, el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos (EOGOP) de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV) en el numeral 1.2.1.1 respecto a la Gerencia General, establece como una de sus atribuciones y responsabilidades, lo siguiente: *“(...) k) Ejercer la jurisdicción coactiva en forma directa o a través de su delegado.*

Que, el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la EPMHV en el numeral 1.4.2.2 relativo a la Dirección financiera, establece como una de sus atribuciones y responsabilidades: *“(...) m) Ejecutar los procedimientos de ejecución de coactiva de acuerdo al reglamento de coactivas de la EPMHV en concordancia con el COA”;*

Que, el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la EPMHV en el numeral 1.4.2.2,

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

establece como productos y servicios de la Gestión de Tesorería, los siguientes: “(...) 2. *Títulos de Crédito*; (...) 7. *Notificaciones*; (...) 9. *Resoluciones de Coactiva*”;

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; y,

Que, es necesario contar con un marco normativo que permita a la Empresa Pública Metropolitana Hábitat y Vivienda, regular y reglamentar la acción coactiva acorde con las disposiciones del Código Orgánico Administrativo y el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda. Para lo cual se requiere expedir un Reglamento Interno que facilite de manera eficiente, ágil y oportuna el ejercicio de la Potestad Coactiva para el cobro de cualquier tipo de obligaciones pendiente de pago por parte de personas naturales y jurídicas a favor de la Empresa Pública Metropolitana Hábitat y Vivienda;

Con estos antecedentes y en ejercicio de las atribuciones establecidas en las disposiciones legales y estatutarias citadas en los considerandos del presente instrumento:

RESUELVO

EXPEDIR EL REGLAMENTO PARA EL EJERCICIO DE LA POTESTAD COACTIVA DE LA EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

Título I GENERALIDADES

CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto. - El presente Reglamento tiene como objetivo regular el ejercicio de la potestad de ejecución coactiva de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda para la recuperación de valores y demás obligaciones pendientes de pago por parte de los usuarios o beneficiarios dentro de su ámbito de competencia. Esto aplica a las deudas a su favor contraídas por personas naturales o jurídicas del Distrito Metropolitano de Quito, en cumplimiento de lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de este Reglamento son de cumplimiento obligatorio para las personas naturales y jurídicas que tengan obligaciones financieras pendientes de pago con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, por cualquier concepto.

Artículo 3.- Definiciones. - Para el presente Reglamento, se han establecido las siguientes definiciones:

- Acto administrativo:** Es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.
- Coactivado:** Es la persona natural y/o jurídica contra quien se ejerce el procedimiento de ejecución coactiva para el cobro de deudas líquidas y actualmente exigibles a la fecha a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- Costas:** Son los gastos en los que incurren la Institución durante la tramitación del procedimiento de ejecución coactiva.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

- d) **Depositario:** Es el servidor público que custodia los bienes embargados o secuestrados hasta el remate y adjudicación, o la cancelación del embargo.
- e) **Dimitir Bienes:** Renunciar formalmente a la propiedad o a los derechos sobre bienes muebles e inmuebles.
- f) **Embargo:** Procedimiento administrativo que tiene por objeto la traba de los bienes, para asegurar el cumplimiento de pago de obligaciones pendientes.
- g) **Empleado recaudador, Ejecutor de Coactiva u Órgano Ejecutor:** Es el funcionario legalmente competente para conocer, tramitar, resolver, todo lo relacionado al ejercicio de la potestad coactiva, de acuerdo a la normativa legal vigente. Estas competencias corresponden al/a la tesorero/a de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- h) **Facilidades de pago:** Compromiso de pago que se le concede al deudor o tercero responsable solidario para el pago de una obligación por la cual se ha iniciado un procedimiento de ejecución coactiva.
- i) **Garante:** Es la persona natural o jurídica que asume la responsabilidad de cumplir una obligación en caso de que el deudor principal no lo haga.
- j) **Garantía:** Es la herramienta que asegura y protege los derechos subjetivos frente al peligro o riesgo de que sean desconocidos por parte de la persona deudora. La garantía podrá ser real o personal.
- k) **Incumplimiento:** Es la inobservancia de las obligaciones contractuales o de cualquier otra índole, de las personas deudoras;
- l) **Notificación:** Es el acto por el cual se hace saber a una persona natural o jurídica el contenido de un acto o resolución administrativa, para que las personas interesadas estén en condiciones de ejercer sus derechos.
- m) **Notificador:** Es la persona que realiza la notificación con el contenido de la providencia dictada por el empleado recaudador.
- n) **Obligaciones pendientes de pago:** Son deudas que un usuario ha adquirido con la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, pero que aún no han sido pagados dentro del plazo establecido.
- o) **Orden de cobro:** Es el documento general o especial, legalmente emitido por la autoridad correspondiente que le faculta al empleado recaudador proceder al ejercicio de la potestad coactiva.
- p) **Orden de pago inmediato:** Acto administrativo mediante el cual, vencido el plazo para el pago voluntario, el ejecutor emitirá la orden de pago inmediato y dispondrá que la o el deudor o sus garantes o ambos, paguen la deuda o dimitan bienes dentro de tres días contados desde el día siguiente al de la notificación, apercibiéndoles que, de no hacerlo, se embargarán bienes equivalentes al total de la deuda por el capital, intereses, costas y honorarios profesionales, de ser el caso.
- q) **Órgano Emisor:** Es la unidad de la administración pública competente, quien se encarga de determinar y exigir el pago de las obligaciones pendientes con la emisión de los respectivos títulos de crédito y órdenes de cobro. Estas competencias corresponden al/a la Director/a Financiera, o quien haga sus veces, de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.
- r) **Plazo vencido:** Se refiere a un período de tiempo establecido para el cumplimiento de una obligación o acción, que ha expirado sin que dicha obligación haya sido cumplida.
- s) **Perito:** Experto en una materia que en razón de sus conocimientos, técnicos, artísticos, prácticos o profesionales, está en condiciones de informar al ejecutor de coactivas sobre algún hecho o circunstancia relacionado al proceso coactivo.
- t) **Prelación de embargo:** Es el orden en que se practicará el embargo, el mismo que se lo realizará de la siguiente manera: 1) Los bienes sobre los que se haya ejecutado una medida cautelar; 2) Los de mayor liquidez a los de menor; 3) Los que requieran de menores exigencias para la ejecución; 4) Los que mayor facilidad ofrezcan para su remate o transferencia, conforme así lo establece el presente reglamento.
- u) **Secuestro:** Es una medida cautelar por la cual se ordena la aprehensión de los bienes muebles propiedad de la persona deudora, su garante y/o responsable solidario.
- v) **Secretario Abogado:** Es el servidor público designado por el Empleado recaudador debiendo posesionarse previo a la iniciación de su gestión, para dirigir tramitar, impulsar y sustanciar en todas sus etapas el procedimiento de ejecución coactiva.
- w) **Título de crédito:** Es el documento que puede consistir en títulos ejecutivos; catastros y cartas de pago legalmente emitidos; asientos de libros de contabilidad, registros contables; y, en general, en cualquier instrumento público que pruebe la existencia de una obligación a favor de la Empresa Pública Metropolitana de

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

Hábitat y Vivienda.

- x) **Usuario:** Persona natural o jurídica que, se beneficia de los servicios o productos proporcionados por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda en el ámbito de la vivienda de interés social.

TÍTULO II
DE LA DELEGACIÓN Y COMPETENCIA

Artículo 4.- Ejercicio de la potestad de ejecución coactiva. - En caso de ausencia o impedimento del servidor público delegado para ejercer la ejecución coactiva, esta será asumida temporalmente por el Director Financiero de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, hasta que el titular sea reemplazado o se designe a otro funcionario para dicha función.

Artículo 5.- Responsables del procedimiento coactivo.- Serán:

- a) Empleado recaudador, Ejecutor de Coactiva u Órgano Ejecutor;
- b) Órgano emisor;
- c) Secretario - Abogado de Coactivas;
- d) Notificador;
- e) Depositario; y,
- f) Perito.

Artículo 6.- Del Empleado Recaudador.- El empleado recaudador, denominado asimismo Órgano Ejecutor o Ejecutor de Coactivas, será el/la Tesorero/a de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, y tendrá a su cargo el ejercicio de las siguientes atribuciones:

- a) Emitir la orden de pago inmediato.
- b) Suspender el procedimiento coactivo en los casos establecidos en el Código Orgánico Administrativo.
- c) Requerir a personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, información relativa a los deudores, bajo las responsabilidades legales correspondientes.
- d) Designar y posesionar al secretario o secretaria abogado/a.
- e) Disponer medidas cautelares.
- f) Ordenar el embargo.
- g) Designar al perito o al depositario, en los casos establecidos en la ley.
- h) Coordinar, supervisar y controlar las actividades de los secretarios abogados.
- i) Liquidar los intereses devengados hasta la fecha de pago efectivo de la obligación.
- j) Resolver la baja de los títulos de crédito de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, el Código Orgánico de la Función Judicial y demás normativa legal vigente.
- k) Disponer la cancelación de medidas cautelares y embargos.
- l) Autorizar facilidades de pago conforme a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo, el presente reglamento y demás normativa aplicable.
- m) Declarar de oficio o a petición de parte la nulidad de los actos del procedimiento coactivo, así como reiniciar o continuar dicho procedimiento, según corresponda.
- n) Cumplir con las demás funciones previstas en el Código Orgánico Administrativo, este reglamento y demás normativa legal vigente.

Artículo 7.- Del Órgano Emisor.- El órgano emisor será el/la Director/a Financiero/a de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, y tendrá a su cargo el ejercicio de las siguientes atribuciones:

- a) Emitir la orden de cobro;
- b) Remitir al empleado recaudador la orden de cobro dentro del término de 20 días siguientes al incumplimiento del pago.
- c) Liquidar los intereses devengados de cualquier obligación a favor de la administración pública, hasta antes

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

de la emisión de la orden de cobro.

- d) Cumplir con las demás funciones previstas en el Código Orgánico Administrativo, este reglamento y demás normativa legal vigente.

Artículo 8.- Del Secretario Abogado de Coactivas. - El Secretario Abogado de Coactivas a más de ser custodio de sus expedientes coactivos, estará encargado de las siguientes actividades:

- a) Impulsar diligentemente la tramitación de los procedimientos de ejecución coactiva asignados, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes;
- b) Organizar y llevar los expedientes coactivos en orden cronológico, debidamente foliados y numerados, dentro de cada Procedimiento de Ejecución Coactiva;
- c) Elaborar boletas y/o boletín de notificación, de ser el caso;
- d) Certificar todos los actos administrativos del empleado recaudador;
- e) Impulsar a la suscripción de convenios de pago en etapa de apremio;
- f) Oficiar a las entidades correspondientes la imposición y levantamiento de medidas cautelares dispuestas por el ejecutor de coactiva;
- g) Verificar el cumplimiento de los requisitos de las solicitudes de facilidades de pago en etapa de apremio;
- h) Atender de manera ágil y oportuna los escritos presentados por los coactivados o intervinientes en el procedimiento de ejecución coactiva, con la indicación del día, fecha y hora en que se receptaron dichos documentos por gestión documental;
- i) Mantener un registro de las medidas cautelares dentro de los procedimientos coactivos;
- j) Recibir los comprobantes de depósito realizados en efectivo en la cuenta señalada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, transferencia bancaria o cheque certificado correspondientes a las posturas presentadas en las diligencias de remate efectuadas en los procedimientos de coactiva; valores que serán inmediatamente entregados a la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, para su custodia;
- k) Tramitar y sustanciar con la misma prioridad los procedimientos coactivos de mayor y menor cuantía;
- l) Mantener actualizado el archivo físico y la base digital de datos de información respecto de las actuaciones procesales y sus etapas;
- m) Preparar y remitir trimestralmente al empleado recaudador, informes detallados de las acciones y actuaciones sustanciadas en los procedimientos coactivos a su cargo;
- n) Correr traslado de los comprobantes originales de pago presentados por los coactivados a la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, para su correspondiente registro.
- o) Agregar mediante orden de procedimiento copia simple de cada comprobante de pago recibido por los coactivados.
- p) Sentar las respectivas razones de notificación;
- q) Guardar absoluta reserva y sigilo respecto a los procedimientos y causas entregadas para su gestión; y,
- r) Cumplir con las demás funciones previstas en el Código Orgánico Administrativo, este reglamento y demás normativa legal vigente.

Artículo 9.- Del Notificador. - El notificador está a cargo de las siguientes actividades:

- a) Realizar la notificación con la orden de cobro, orden de pago inmediato o los actos administrativos emitidos dentro del procedimiento de ejecución coactiva a las personas intervinientes del procedimiento coactivo, según corresponda.
- b) Registrar en el acta correspondiente el nombre completo del notificado, el método utilizado para realizar la notificación, así como la fecha y hora en que se llevó a cabo.
- c) Cumplir con las demás funciones asignadas por el ejecutor de coactiva, conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo, este reglamento y la normativa legal vigente.

Artículo 10.- Del Depositario. - El depositario cumplirá las siguientes actividades:

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

- a) Custodiar con el debido cuidado y seguridad los bienes muebles en el lugar establecido para el efecto por el ejecutor de coactiva y registrar detalladamente las características y especificaciones técnicas de los bienes dentro del acta de embargo respectiva;
- b) Transportar con el debido cuidado los bienes del lugar del embargo o secuestro al respectivo depósito, de ser el caso;
- c) Mantener un lugar de depósito adecuado para el debido cuidado y la conservación de los bienes secuestrados o embargados;
- d) Custodiar los bienes con absoluta diligencia, serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de bienes;
- e) Informar de inmediato al ejecutor de coactiva sobre cualquier novedad que se detecte durante la custodia de los bienes; y levantar el acta que corresponde de ser pertinente.
- f) Suscribir la correspondiente acta de entrega de los bienes custodiados conjuntamente con el adjudicatario del remate o la persona sujeto al procedimiento, según el caso; y,
- g) Cumplir con las demás funciones asignadas por al ejecutor de coactiva, conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo, este reglamento y la normativa legal vigente.

Artículo 11.- Del Perito.- Para realizar el avalúo de los bienes embargados, el ejecutor de coactiva designará a un perito, quien deberá ser un profesional, técnico o especialista en la materia, debidamente acreditado por el Consejo de la Judicatura u otros órganos competentes.

**TÍTULO VI
DEL PAGO Y FACILIDADES DE PAGO**

Artículo 12.- Del Pago. – El pago de la totalidad de los valores adeudados a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, por parte del coactivado, extingue la obligación.

Artículo 13.- De las Facilidades de pago. - Con la notificación del requerimiento de pago voluntario, la o el deudor podrá solicitar la concesión de facilidades de pago de la obligación. Las facilidades de pago pueden solicitarse hasta antes de la fecha de inicio de la etapa de remate de los bienes embargados.

Una vez iniciado el cobro, la determinación de la obligación incluirá los gastos en los que haya incurrido la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, hasta la fecha de la petición, de conformidad con el artículo 274 del Código Orgánico Administrativo.

Si los coactivados presentan su solicitud de facilidades de pago en fase preliminar del procedimiento coactivo, su conocimiento, resolución de aceptación o negativa y suscripción del convenio de facilidades de pago, estará a cargo del Órgano Emisor.

En aquellos casos en que el coactivado solicite facilidades de pago al ejecutor de coactiva, el empleado recaudador, verificando la conveniencia para los intereses de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda y en cumplimiento de la normativa vigente, mediante orden de procedimiento, resolverá autorizar o no la concesión de dichas facilidades.

Artículo 14.- Requisitos de la solicitud de facilidades de pago. - El deudor deberá presentar su solicitud de facilidades de pago, observando los siguientes requisitos:

- a) La designación de la autoridad administrativa ante quien se formula la petición.
- b) Nombres y apellidos completos de la o el deudor, su denominación o razón social y la calidad en la que comparece, según corresponda, con indicación del número de la cédula de ciudadanía o del registro único de contribuyentes, según se trate de persona natural o jurídica.
- c) Dirección domiciliaria del deudor, con indicación de calles, número, urbanización, barrio o ciudadela y ciudad;

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

- d) Indicación clara y precisa de las obligaciones con respecto a las cuales se solicita facilidades para el pago.
- e) La modalidad de pago de la obligación, que deberá incluir un abono inicial no inferior al 20% del monto adeudado a la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, así como los documentos que respalden la capacidad económica del deudor o de los intervinientes en el procedimiento coactivo.
- f) Indicación de la garantía real o personal para el cumplimiento la obligación.

Cuando la obligación supere los cincuenta (50) salarios básicos unificados, se deberá contar con una garantía real emitida por el deudor.

La solicitud presentada por el deudor será calificada en el término máximo de diez (10) días. Si no reúne los requisitos establecidos en el presente artículo, el coactivado tendrá el término de cinco (5) días para subsanar cualquier error en la solicitud, caso contrario la misma será desestimada y dará continuidad al procedimiento coactivo.

Si la solicitud reúne los requisitos establecidos en el presente artículo y la misma es aceptada, el coactivado tendrá el término de diez (10) días para cancelar el abono aceptado en la solicitud.

Cancelado el abono inicial el coactivado tendrá el término de cinco (5) días para la suscripción del convenio correspondiente. Caso contrario el pago realizado no será considerado como abono inicial para la suscripción del convenio de pago sino como abono a la deuda.

CAPÍTULO I
DE LA GARANTÍA Y PLAZO EN LAS FACILIDADES DE PAGO

Artículo 15.- Garante personal. - Las personas que actúen en calidad de garante de un coactivado deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Contar con capacidad de contraer derechos y obligaciones; y, demostrar solvencia económica comprobada y debidamente justificada.
- b) Suscribir el documento de garantía que establezca el ejecutor de coactiva.
- c) Otras que ejecutor de coactiva considere de acuerdo al caso.

Artículo 16.- Garantía Real. - Una garantía real es un contrato que vincula a un acreedor con un bien, para asegurar el pago de una deuda. El bien puede ser mueble o inmueble, y el acreedor puede venderlo si el deudor no cumple con sus obligaciones.

Artículo 17.- Justificativos de las garantías. - Se presentarán como justificativos de las garantías la siguiente:

a) Garantía Personal:

- 1. Roles de pagos certificados (en relación de dependencia).
- 2. La declaración de impuesto a la renta de los últimos tres (3) meses (RUC/RIMPE).
- 3. Ingresos por rentas comerciales y de vivienda.

a) Garantía Real:

- 1. Póliza de Seguros o Garantía Bancaria.
- 2. Garantía Hipotecaria, conjuntamente con el certificado de gravámenes.
- 3. Garantía prendaria, Certificado Único Vehicular, para bienes muebles.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

Artículo 18.- Plazos en las facilidades de pago del valor restante: El plazo para el pago del saldo pendiente, incluyendo intereses, se determinará según la siguiente tabla:

DESDE	HASTA	PLAZO MÁXIMO
USD. 1,00	USD. 1.000,00	3 MESES
USD. 1.000,01	USD. 2.000,00	6 MESES
USD. 2.000,01	USD. 6.000,00	12 MESES
USD. 6.000,01	USD. 10.000,00	18 MESES
USD. 10.000,01	EN ADELANTE	24 MESES

Al conceder facilidades de pago, el ejecutor de coactiva podrá suspender motivadamente las medidas cautelares adoptadas, si ello permite el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la o del deudor.

Si la petición es rechazada o si el deudor infringe de cualquier modo los términos, condiciones, plazos o en general alguna de las disposiciones previstas en el convenio de facilidades de pago, el órgano a cargo de conceder facilidades de pago, según la etapa que esté cursando, continuará o iniciará con el procedimiento de ejecución coactiva, según corresponda, adoptando de ser necesario las medidas cautelares que se estimen necesarias, previo comunicado de quien negó la solicitud.

Artículo 19.- Incumplimiento en las facilidades de pago. – Una vez suscrito el convenio, constituye incumplimiento a las facilidades de pago cuando, los intervinientes del procedimiento coactivo incurran con el no pago o pago parcial de tres (3) cuotas consecutivas, lo que provocará la declaratoria de incumplimiento y el reinicio del procedimiento coactivo.

**TÍTULO VII
DEL EMBARGO**

Artículo 20.- Embargo. - Practicada la notificación del procedimiento coactivo y si no se pagare la deuda o no se hubiere dimitido bienes en el término ordenado en la orden de pago inmediato, si la dimisión no fuere aceptada o si esta no alcanzare para cubrir la obligación, el empleado recaudador, ordenará el embargo de bienes muebles e inmuebles, para lo cual se preferirán dinero, los bienes dados en prenda o hipoteca, o los que fueron materia de la prohibición, secuestro o retención. En lo que respecta a dichos embargos se estará a lo señalado en el Código Orgánico Administrativo y de acuerdo a los siguientes artículos:

Artículo 21.- Prelación del embargo. - El Órgano Ejecutor, preferirá en su orden:

- Los bienes sobre los que se haya ejecutado una medida cautelar
- Los de mayor liquidez a los de menor.
- Los que requieran de menores exigencias para la ejecución.
- Los que mayor facilidad ofrezcan para su remate o transferencia.

Se prohíbe la adopción de medidas cautelares o el embargo de bienes que manifiestamente excedan la deuda total a ser recaudada.

Artículo 22.- Embargo de dinero. - Si se aprehende dinero de propiedad de los intervinientes del procedimiento coactivo, el empleado recaudador ordenará que sean transferidos o depositados en la cuenta que fije la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, dentro del término improrrogable de tres (3) días de realizado el embargo. Si el valor embargado es suficiente para cancelar la obligación, sus intereses, costas y honorarios, de ser el caso, concluirá el procedimiento coactivo, caso contrario, continuará por la diferencia de lo adeudado.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

Una vez ejecutado el procedimiento antes indicado por parte del depositario, este elaborará y suscribirá la respectiva acta de embargo y la entregará al Secretario Abogado de coactivas conjuntamente con una copia del cheque embargado y el comprobante de depósito, detallando, además, cualquier novedad que se haya suscitado durante el cumplimiento de esa diligencia.

Artículo 23. - Embargo de vehículos. - El embargo de vehículos se practicará con la intervención de la fuerza pública. La orden de embargo del vehículo se comunicará de inmediato a la autoridad de tránsito correspondiente, a fin de que registre dicha orden y apoye en la ubicación del vehículo objeto del embargo. Declarado el bien embargado y practicada la aprehensión del bien, este quedará en manos del depositario debidamente designado, para que sean ingresados a las bodegas que sean destinadas para el efecto por la Dirección de Talento Humano y Administrativa, o quien haga sus veces, de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Artículo 24.- Embargo de otros bienes muebles. - El embargo de bienes muebles distintos al dinero, se practicará aprehendiéndolos y entregándolos a la o al depositario respectivo, para que queden en custodia de este en las bodegas que sean destinadas para el efecto por la Dirección de Talento Humano y Administrativa o quien haga sus veces, las mismas que deben reunir las condiciones físicas necesarias para el correcto mantenimiento y conservación de los bienes embargados. Se deberá realizar un inventario de los objetos aprehendidos y el estado en el cual se encuentra cada uno de ellos, con expresión de cantidad, calidad, número, peso y medida cuando sea el caso y el de los semovientes, determinando el número, clase, peso, género, raza, marcas, señales y edad aproximada.

El embargo de bienes muebles registrables se inscribirá en el registro correspondiente.

Artículo 25.- Embargo de bienes inmuebles o derechos reales. Para ordenar el embargo de bienes inmuebles o derechos reales, el ejecutor requerirá a la o al correspondiente registrador de la propiedad el certificado del que conste la titularidad del bien afectado y los gravámenes o afectaciones que mantenga.

Una vez verificado el dominio o la titularidad del derecho real, el órgano ejecutor ordenará y la o el registrador acatar la disposición sin ningún incidente y bajo su responsabilidad, la inscripción del embargo del bien inmueble o derecho real.

Ejecutado el embargo, la o el ejecutor notificará a terceros acreedores, arrendatarios o titulares de derechos que aparezcan del certificado para que ejerzan sus derechos y cumplan sus obligaciones.

El procedimiento para el embargo previsto en este artículo se aplicará para toda clase de bienes o derechos que, de conformidad con el ordenamiento jurídico, deban constar en registros públicos.

Artículo 26.- Embargo de participaciones, acciones, derechos inmateriales y demás derechos de participación de personas jurídicas. - El embargo de la cuota o de derechos y acciones, de una cosa universal o singular o de derechos en común, se hará notificando al representante de la entidad en la que la o el deudor sea titular, momento desde el cual, bajo responsabilidad personal de la o del notificado, este efectuará el registro del embargo en los libros a su cargo o se notificará a la autoridad competente.

A partir de la fecha de notificación, con la orden de embargo, la o el depositario designado por el órgano ejecutor, ejercerá todos los derechos que le correspondan a la o al deudor. El órgano ejecutor, dispondrá, además, las inscripciones que estime adecuadas en tutela de los intereses de terceros, en los registros correspondientes.

Artículo 27.- Embargo de créditos. - El embargo de un crédito se practicará mediante notificación de la orden a la o al deudor del coactivado, para que se abstenga de pagarle a su acreedor y lo efectúe a la o al ejecutor.

La o el deudor de la o del ejecutado, notificado el embargo, es responsable solidario del pago de la obligación si,

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

dentro de tres días de la notificación, no opone objeción admisible o si el pago lo efectúa a su acreedor con posterioridad a la notificación.

Consignado ante la o el ejecutor el valor total del crédito embargado, se declarará extinguida la obligación y se dispondrá la inscripción de la cancelación en el registro correspondiente. Pero si solo se consigna el saldo que afirma adeudar, el recibo de tal consignación constituye prueba del abono realizado a la deuda.

Artículo 28.- Auxilio de la fuerza pública. - Las autoridades civiles y la fuerza pública prestarán los auxilios que los funcionarios intervinientes en el proceso les soliciten para el ejercicio de su potestad.

Artículo 29.- De los contratos de servicios o bodegaje. - Para el caso de embargos de bienes muebles que requieren el apoyo de guardianes, estibadores y más servicios, previo informe remitido por la o el Ejecutor de Coactiva, solicitará la contratación del personal que fuere necesario, así como de las instalaciones, bodegas o locales para almacenar los bienes embargados, gastos que se cargarán a la cuenta del coactivado, debiendo el Depositario respaldar dichos pagos con los respectivos documentos y recibos de soporte.

Artículo 30.- Descerrajamiento y allanamiento. - Cuando la o el deudor, sus representantes o terceros no abran las puertas de los inmuebles en donde estén o se presuma que existen bienes embargables, el ejecutor ordenará el descerrajamiento para practicar el embargo, previa autorización de allanamiento emitida por la o el juzgador de contravenciones del lugar donde se sustancie el procedimiento administrativo.

Si se aprehenden muebles u otros bienes embargables, se los depositará sellados en las oficinas de la o el Ejecutor de Coactiva, en donde serán abiertos dentro del término de tres (3) días, con notificación al deudor o a su representante. Si este no acude a la diligencia, se debe designar una o un experto para la apertura que se realizará ante la o el ejecutor de coactivas y la o el secretario, con la presencia de la o del depositario y de dos testigos, de todo lo cual se debe dejar constancia en acta firmada por los concurrentes y contendrá además el inventario de los bienes que deben ser entregados a la o al depositario.

Artículo 31.- Preferencia de embargo. - El embargo o la práctica de medidas cautelares, decretadas por las o los jueces ordinarios o especiales, no impide el embargo dispuesto por la o el Ejecutor en el procedimiento de ejecución coactiva. El órgano ejecutor oficiará a la o al juzgador respectivo para que notifique a la o al acreedor que haya solicitado tales medidas, a fin de que haga valer sus derechos como terceros en el procedimiento.

La o el depositario de los bienes secuestrados o embargados, los entregará a la o al depositario designado por el órgano ejecutor o los debe conservar en su poder a órdenes de este, si también ha sido designado depositario por la o el ejecutor.

Artículo 32.- Subsistencia y cancelación de embargos. - Las providencias de secuestro, embargo o prohibición de enajenar, decretadas por las o los juzgadores, subsisten no obstante el embargo practicado en el Procedimiento de Ejecución Coactiva.

Si el embargo administrativo es cancelado antes de llegar a remate, se notificará a la o al juzgador que dispuso la práctica de esas medidas para los fines consiguientes.

Realizado el remate, las medidas preventivas, cautelares o de apremio, dictadas por la o el juzgador ordinario o especial, se consideran canceladas por el ministerio de la ley. Para su registro el órgano Ejecutor notificará a la o al juzgador, que dispuso tales medidas y a la o al registrador con la orden de adjudicación.

Artículo 33.- Embargos preferentes entre administraciones públicas. - Los embargos practicados en procedimientos coactivos de una administración pública con crédito preferente de conformidad con el régimen común, no pueden cancelarse por embargos decretados posteriormente por otros órganos ejecutores. Estas administraciones públicas tienen derecho para intervenir como terceros coadyuvantes en el procedimiento de ejecución coactiva y a hacer valer su prelación luego de satisfecho el crédito del primer órgano ejecutor.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

**TÍTULO VIII
DEL AVALÚO Y REMATE**

Artículo 34.- Avalúo. Realizado el embargo, se procederá con el avalúo de los bienes, con la participación de peritos y de conformidad con las normas técnicas establecidas conforme la naturaleza de los bienes.

El depositario, por ser el custodio de los bienes deberá formular las observaciones que considere necesarias.

Artículo 35.- Peritos. Para la práctica del avalúo de los bienes embargados, el Ejecutor de Coactiva mediante orden de procedimiento, designará a un perito quien será un profesional, técnico o especialista en la materia. Para el procedimiento de selección del perito avaluador se aplicará la normativa pertinente.

Los honorarios pagados al perito, serán añadidos a las costas de ejecución del coactivado.

El órgano ejecutor determinará el lugar, fecha, día y hora para que, con juramento, se posesionen las o los peritos y concederá un plazo, no mayor a cinco días, que podrá ser prorrogado por una sola vez a petición de la o del perito, salvo casos especiales debidamente motivados, para la presentación de sus informes.

Artículo 36.- Determinación del avalúo. Emitido el informe por parte del perito, se agregará al proceso y en el mismo acto se correrá traslado a las partes, a fin de que realicen sus observaciones de ser el caso, en un término de tres (3) días, si las hubiese y estas fueran de fondo se actuará conforme la normativa vigente.

Con el pronunciamiento de la o del deudor o sin él, el órgano ejecutor determinará el valor de los bienes para continuar con el remate.

Artículo 37.- Remate. - Según el tipo de bien y sin perjuicio de las reglas específicas previstas en el Código Orgánico Administrativo, se seguirán los siguientes procedimientos de remate:

El remate ordinario se aplicará a todo bien para el que no se haya previsto un procedimiento específico.

La venta directa se debe emplear cuando los bienes de los que se trate sean semovientes y el costo de su mantenimiento resulte oneroso, a juicio del órgano ejecutor; sean bienes fungibles o de artículos de fácil descomposición o con fecha de expiración y en cualquier tipo de bienes, cuando en el remate no se haya llegado a la venta del bien.

**CAPÍTULO I
REMATE ORDINARIO**

Artículo 38.- Remate de bienes. El remate de los bienes de la persona ejecutada, sean estos muebles o inmuebles, se efectuará a través de la plataforma informática creada por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

Si son varios los bienes embargados, el remate puede hacerse, unitariamente, por lotes o en su totalidad, según convenga a los intereses de la recaudación, debiendo constar este particular en los avisos respectivos.

Los bienes embargados también se podrán rematar en entidades públicas o privadas autorizadas por el órgano eje.

Artículo 39.- Posturas del remate. El aviso del remate deberá ser publicado en la plataforma informática de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con el término de por lo menos veinte (20) días de anticipación a la fecha del remate. La plataforma recibirá las ofertas desde las cero horas hasta las veinticuatro

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

horas del día señalado para el remate.

Adicionalmente y con fines de publicidad, el aviso del remate será publicado en la página web institucional.

La o el ejecutado podrá pagar la obligación con depósito bancario o transferencia bancaria electrónica dentro del mismo término.

En el remate en línea, las o los postores entregarán, mediante depósito bancario o transferencia bancaria electrónica el 10% de la postura realizada. Si la postura contempla el pago a plazo, se entregará el 15% de la postura realizada.

La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda a través el órgano ejecutor podrá participar en el remate con cargo a su crédito estando exento del depósito del 10%.

Artículo 40.- Requisitos de la postura. Para primer señalamiento las posturas presentadas, no podrán ser inferiores al 100% del avalúo pericial efectuado.

Para el segundo señalamiento se admitirán posturas que en ningún caso podrán ser inferiores al 75% del avalúo pericial efectuado.

En tercer señalamiento, se realizará el remate sobre la base de la mitad del precio del avalúo.

Artículo 41.- Formas de pago. Las formas de pago de las posturas son las siguientes:

- a) Al contado
- b) A plazo

En el remate de bienes inmuebles no se admitirán posturas en que se fije plazos que excedan de cinco años contados desde el día del remate, ni las que no ofrezcan el pago de, por lo menos, el interés legal, pagadero por anualidades adelantadas.

La cosa rematada, si es bien inmueble, quedará en todo caso, hipotecada por lo que se ofrezca a plazo, debiendo inscribirse este gravamen en el correspondiente registro de la propiedad, al mismo tiempo que el traspaso de la propiedad se podrá realizar una vez que se haya concluido.

Del mismo modo, la prenda se conservará en poder de la o del acreedor prendario, mientras se cancele el precio del remate.

En el remate de bienes muebles, todo pago se hará al contado, sin que puedan admitirse ofertas a plazo, a menos que el órgano ejecutor y la o el ejecutado convengan lo contrario.

De existir posturas iguales se preferirá la que se haya ingresado en primer lugar, salvo que se trate de postura del órgano ejecutor.

Artículo 42. - Prohibición de intervenir en el remate. Las personas que hayan intervenido en el procedimiento de ejecución, las y los servidores públicos de la respectiva administración, así como sus cónyuges, convivientes y parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, no podrán adquirir los bienes materia del remate.

Artículo 43.- Derecho preferente de los acreedores. La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda tiene derecho preferente para adjudicarse los bienes ofrecidos en remate, a falta de posturas por el 100% del bien, caso contrario por el valor de la mejor postura presentada.

Este derecho puede ejercerse antes de la fecha de adjudicación en el remate ordinario.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

Artículo 44.- Calificación de las posturas. Una vez acreditados los valores de las posturas, el órgano ejecutor señalará día y hora para la audiencia pública, en la que podrán intervenir la o los postores. El órgano ejecutor procederá a calificar las posturas teniendo en cuenta la cantidad ofrecida, el plazo y demás condiciones. Preferirá las que cubran al contado el crédito, intereses y costas del órgano ejecutor.

El acto administrativo de admisión y calificación de las posturas se reducirá a escrito, se notificará dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes al de la realización de la audiencia y debe comprender el examen de todas las que se hayan presentado, enumerando su orden de preferencia y describiendo con claridad, exactitud y precisión todas sus condiciones.

Artículo 45. - Posturas iguales. - Si hay dos o más posturas que se conceptúan iguales, el Ejecutor de Coactiva, de considerar que son las mejores, dispondrá en la misma audiencia la adjudicación de la cosa al mejor postor.

En este remate no se admitirán otras u otros postores que los señalados en este artículo y todo lo que ocurra se hará constar sucintamente en acta firmada por el Ejecutor de coactiva y las o los postores que quieran hacerlo.

Artículo 46. - Postura del acreedor y los trabajadores del coactivador. La o el acreedor puede hacer postura con la misma libertad de cualquier persona y, si no hay tercerías coadyuvantes, podrá imputarla al valor de su crédito sin acompañar la consignación del 10%.

Las o los trabajadores pueden hacer postura con la misma libertad de cualquier otra persona e imputarla al valor de su crédito sin consignar el 10% aunque haya tercería coadyuvante.

Si el avalúo de los bienes embargados es superior al valor del crédito materia de la ejecución, consignará el 10% de lo que la oferta exceda al crédito.

Artículo 47. - Retasa y embargo de otros bienes. - En el caso en que no haya postores, la o el acreedor podrá solicitar la retasa de los bienes embargados y se reanudará el proceso de remate con el nuevo avalúo o pedir que se embarguen y rematen otros bienes liberando los bienes anteriormente embargados.

Si el valor ofrecido al contado no alcanza a cubrir el crédito de la o del ejecutante, se procederá a la venta directa.

Artículo 48.- Nulidad del remate. - El remate será nulo en los siguientes casos:

- a) Si se verifica en día distinto del que sea señalado por el órgano ejecutor;
- b) Si no se ha publicitado el remate en la forma ordenada por el órgano ejecutor;
- c) Si la o el adjudicatario es una de las personas prohibidas de intervenir en el remate, siempre que no haya otra u otro postor admitido;
- d) Si la o el adjudicatario es un sujeto que haya intervenido en colusión o para beneficio de la o del deudor o de cualquiera de las personas inhabilitadas para intervenir en el remate.

La nulidad en los casos del literal a) y b), únicamente puede reclamarse con la impugnación del acto administrativo de calificación definitiva.

La nulidad por las causales previstas en los literales c) y d) puede proponerse como acción directa ante las o los juzgadores competentes en razón de la naturaleza de la obligación ejecutada, dentro de seis meses de efectuado el remate. De las costas y los daños originados en la nulidad que se declare, responden solidariamente la o el adjudicatario y la o el deudor, sin perjuicio de las responsabilidades penales a que haya lugar.

La nulidad podrá ser declarada de oficio o a petición de persona interesada en la audiencia. De lo que se resuelva no habrá recurso alguno.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

Si se declara la nulidad del remate se señalará nuevo día y hora para el remate.

**SECCIÓN PRIMERA
DE LA ADJUDICACIÓN Y ARCHIVO DEL PROCEDIMIENTO**

Artículo 49.- Adjudicación. - El órgano ejecutor dentro del término de diez (10) días de notificado el acto administrativo de calificación de posturas, la o el postor preferente consignará el valor ofrecido de contado, hecho lo cual, el órgano ejecutor emitirá la adjudicación que contendrá lo siguiente:

- a) Los nombres y apellidos completos, cédula de identidad o pasaporte, estado civil, de la o del deudor y de la o del postor al que se adjudicó el bien.
- b) La individualización prolija del bien rematado con sus antecedentes de dominio y registrales, si es del caso.
- c) El precio por el que se haya rematado.
- d) La cancelación de todos los gravámenes inscritos con anterioridad a su adjudicación.
- e) Los demás datos que la o el ejecutor considere necesarios.

Los gastos e impuestos que genere la transferencia de dominio se pagarán con el producto del remate.

Las costas de la ejecución coactiva, que incluirán el valor de los honorarios de peritos, interventores, depositarios y abogados externos, regulados por el órgano ejecutor son a cargo de la o el ejecutado.

El órgano ejecutor dispondrá que una vez notificada la adjudicación se proceda a la devolución de los valores correspondientes a las posturas no aceptadas.

Si la cosa rematada es inmueble quedará hipotecada, por lo que se ofrezca a plazo, debiendo inscribirse este gravamen en el correspondiente registro, al mismo tiempo que el traspaso de propiedad. Del mismo modo, la prenda se conservará en poder de la o del acreedor prendario mientras se cancela el precio del remate.

Artículo 50.- No consignación del valor ofrecido. Si la o el postor no consigna la cantidad que ofreció al contado, se mandará a notificar a la o al postor que siga en el orden de preferencia, para que consigne, en el término de diez días, la cantidad ofrecida y así sucesivamente.

En este caso, la o el anterior postor pague las costas y la quiebra del remate ocasionadas por la falta de pago, con la cantidad que haya consignado al tiempo de hacer la postura y si falta, con otros bienes.

Artículo 51.- Quiebra del remate. - Se llama quiebra del remate, la diferencia entre el precio aceptado por la o el postor cuya oferta se declaró preferente y el ofrecido por la o el postor a quien se adjudique lo rematado.

Artículo 52.- Protocolización e inscripción del acto administrativo de adjudicación. El acto administrativo de adjudicación se protocolizará para que sirva de título y se inscribirá en el registro que corresponda.

La entrega material de los bienes rematados, se efectuará por el depositario de dichos bienes y con la intervención de la Policía Nacional de ser el caso.

Artículo 53.- Archivo de los procedimientos coactivos. - Una vez efectuada la recuperación de los créditos, sea por pago en efectivo del total de la obligación demandada, o por medio de cualquier fórmula de arreglo aceptada por el órgano ejecutor y que convenga a los intereses institucionales, la o el responsable Ejecutor de coactiva, previo informe de liquidación de la obligación emitido por la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, dispondrá el archivo del procedimiento y el levantamiento de las medidas cautelares que se hayan oficiado, de existir.

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

**TITULO IX
DE LAS EXCEPCIONES A LA COACTIVA**

Artículo 54.- Oposición de la o del deudor. - La o el deudor únicamente puede oponerse al Procedimiento de Ejecución Coactiva mediante la interposición oportuna de una demanda de excepciones ante las o los juzgadores competentes.

El conocimiento por parte del órgano ejecutor de la interposición de la demanda de excepciones interrumpe el procedimiento de ejecución coactiva únicamente en el caso de que la o el deudor justifique que:

- a) La demanda ha sido interpuesta.
- b) Las excepciones propuestas en la demanda corresponden a las previstas en el Código Orgánico Administrativo.
- c) Se han rendido las garantías previstas.

Artículo 55.- Excepciones. - Al Procedimiento de Ejecución Coactiva a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, únicamente puede oponerse las siguientes excepciones:

- a) Incompetencia del órgano ejecutor;
- b) Ilegitimidad de personería del ejecutado o de quien haya sido notificado como su representante;
- c) Inexistencia o extinción de la obligación;
- d) El hecho de no ser deudor ni responsable de la obligación exigida;
- e) Encontrarse en trámite, pendiente de resolución, una reclamación o recurso administrativo con respecto al título de crédito que sirve de base para la ejecución coactiva, en los casos en que sea requerido el título de crédito;
- f) Hallarse en trámite la petición de facilidades para el pago o no estar vencido ninguno de los plazos concedidos, ni en mora de alguno de los dividendos correspondientes;
- g) Encontrarse suspendida la eficacia del acto administrativo cuya ejecución se persigue;
- h) Duplicación de títulos con respecto de una misma obligación y de una misma persona.

Artículo 56.- Oportunidad. La demanda de excepciones a la ejecución coactiva se interpondrá ante la o el juzgador competente, dentro de veinte (20) días, contados a partir de la notificación del Título de Crédito.

Del patrocinio y seguimiento a la sustanciación del trámite de excepciones a la coactiva se encargará la Dirección de Asesoría Jurídica y Patrocinio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en defensa de los intereses institucionales.

**CAPITULO I
DE LAS TERCERÍAS EN PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN COACTIVA**

Artículo 57.- Tercerías coadyuvantes. - Intervendrán como terceristas coadyuvantes en el procedimiento coactivo, las o los acreedores de una o un ejecutado, desde que se haya ordenado el embargo de bienes hasta antes del remate, acompañando el título en que se funde su acreencia, con el propósito de que se pague su crédito con el sobrante del producto del remate.

Artículo 58.- Tercerías excluyentes. - La tercería excluyente de dominio solo puede proponerse presentando título que justifique la propiedad o protestando, con juramento y deberá hacerlo en un término no menor de diez (10) días ni mayor de treinta (30) días.

Artículo 59.- Efectos de la tercería excluyente. - La tercería excluyente presentada con título de dominio suspende el procedimiento de ejecución coactiva hasta que la o el juzgador competente, resuelva, salvo que la o el ejecutor prefiera embargar otros bienes de la o del deudor, en cuyo caso debe cancelar el primer embargo y

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

proseguir el procedimiento coactivo.

Si se la deduce con protesta de presentar el título posteriormente, no se suspende la coactiva, pero si llega a verificarse el remate, no surtirá efecto ni podrá ordenar la adjudicación, mientras no se tramite la tercería.

Si la proposición de tercería excluyente se la ha deducido para retardar el procedimiento coactivo, se solicitará al Juez competente que imponga una sanción al tercerista y a su abogado patrocinador, por abuso del derecho.

Artículo 60.- Rechazo o aceptación de la tercería excluyente. - Siempre que se deseche una tercería excluyente, se condenará a la o al tercerista al pago de las costas causadas por el incidente y al de los intereses calculados al máximo convencional, sobre la cantidad consignada por la o el postor, cuya oferta haya sido declarada preferente.

Estos valores benefician a dicho postor y se recaudarán por apremio real, dentro del mismo procedimiento coactivo. De aceptar la tercería excluyente, la o el juzgador competente ordenará la cancelación del embargo, la restitución de los bienes aprehendidos a su legítimo propietario y la devolución de la cantidad consignada con la oferta de la o el mejor postor.

Del patrocinio y seguimiento a la sustanciación del trámite de tercerías se encargará la Dirección de Asesoría Jurídica y Patrocinio de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en defensa de los intereses institucionales.

CAPÍTULO II INSOLVENCIA O QUIEBRA

Artículo 61.- Insolvencia o quiebra de la o del deudor. - En los casos en los cuales la o el coactivado careciere de bienes con los que pueda responder para extinguir la obligación o si los tuviere en litigio o embargados por créditos de mejor derecho y una vez agregados al procedimiento coactivo los certificados emitidos por los registros públicos en donde conste que el o los coactivados no tienen bienes o los mismos no permitan continuar con el normal desenvolvimiento del procedimiento coactivo, el Ejecutor de coactiva procederá conforme lo establecido en el artículo 322 del Código Orgánico Administrativo, para lo cual dictará orden de procedimiento en la que exprese la finalización del procedimiento coactivo y solicitará la declaración de insolvencia o quiebra de la o el deudor, debiendo tramitarse por la Dirección de Asesoría Jurídica y Patrocinio, conforme con lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Para el caso de mora de las obligaciones que se generen en favor de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, se aplicará 1,5 veces la tasa activa referencial. Esta tasa será la correspondiente a la vigente para marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año; y tendrá vigencia trimestral.

SEGUNDA.- Lo que no se encontrare previsto en este Reglamento, se sujetará a las disposiciones legales establecidas en el Código Orgánico Administrativo y demás leyes conexas aplicables para la potestad coactiva.

TERCERA.- El Gerente General podrá suscribir convenios con otras instituciones del Estado, para facilitar el ejercicio de la potestad coactiva, en lo que corresponda en el ámbito de su competencia.

CUARTA . - Las y los servidores públicos que fueren delegados por el ejecutor de coactiva para desarrollar una función específica dentro de un procedimiento coactivo no percibirán honorarios adicionales a la remuneración

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

que perciben por sus funciones regulares, sin perjuicio de lo dispuesto en la ley y este Reglamento

QUINTA.- La Dirección de Asesoría Jurídica y Patrocinio se encargará del patrocinio de los procesos que se inicien como resultado del ejercicio de la potestad de ejecución coactiva.

SEXTA.- En las obligaciones de tracto sucesivo o pagos parciales a favor de la Empresa Pública Metropolitana Hábitat y Vivienda, para la determinación del "plazo vencido", se establece que, con el vencimiento y no pago de una cuota, se entenderá por vencida la totalidad de la obligación.

SÉPTIMA.- El órgano ejecutor de coactiva, para efectos del trámite de los procedimientos de ejecución coactiva, en lo que no esté previsto en este reglamento observará las disposiciones del Código Orgánico Administrativo y el Código Orgánico General de Procesos.

OCTAVA.- Los valores correspondientes a costas, no podrán ser cargados a personas jurídicas de derecho público, en conformidad con la disposición contenida en el segundo inciso del artículo 284 del Código Orgánico General de Procesos.

NOVENA.- La Dirección Financiera y la Dirección de Planificación, o quienes hagan sus veces, deberán establecer un monto para gastos judiciales con base a un presupuesto referencial fijado por la Dirección de Asesoría Jurídica y Patrocinio, o quien haga sus veces.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección de Planificación a través de la Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación TICS, dentro de un término no mayor a 120 (noventa) días, contados desde la expedición de la presente resolución, desarrollará el sistema de remates de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

SEGUNDA.- La Dirección de Planificación dentro de un término no mayor sesenta días (60), elaborará los instrumentos necesarios para el levantamiento del proceso coactivo de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

TERCERA.- La Dirección Financiera, conjuntamente con la Dirección de Asesoría Jurídica y Patrocinio, y la Dirección de Talento Humano y Administrativa, o quienes hagan sus veces, elaborarán un instructivo del manejo de bienes embargados y secuestrados dentro de un término no mayor a sesenta (60) días.

CUARTA.- La Dirección de Negocios, conjuntamente con la Dirección de Asesoría Jurídica, y la Dirección de Talento Humano y Administrativa, elaboraran un instructivo del manejo de expedientes de los usuarios de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, dentro de un término no mayor a sesenta (60) días.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese la resolución Nro. GG-EPMHV-2018-15, de 05 de septiembre de 2018.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Se encarga el cumplimiento del presente Reglamento de Coactivas de la Empresa Pública Metropolitana Hábitat y Vivienda a las direcciones Financiera; Talento Humano y Administrativo; Asesoría Jurídica y Patrocinio; y, Negocios, o quienes hagan sus veces; así como todos los responsables del proceso

Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0011-R

Quito, D.M., 25 de abril de 2025

coactivo y demás servidores o trabajadores de la Empresa Pública Metropolitana Hábitat y Vivienda.

SEGUNDA. - Se ordenará la publicación del presente reglamento en la página web institucional, a la Dirección de Comunicación y Marketing.

TERCERA. - El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de su suscripción.

[1] El 7 de julio de 2017 se publicó, en el segundo suplemento del Registro Oficial 31, el Código Orgánico Administrativo, el cual entró en vigencia el 7 de julio de 2018.

Arq. Alexander Wladimir Lafebre Quirola

Gerente General

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

NUT: GADDMQ-2025-1392

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Mayra Gabriela Cóndor Páez	EPMHV-DAJP	2025-04-02
Revisado por: Shirley Estefanía Ortiz Campo	EPMHV-DAJP	2025-04-04
Revisado por: Karla Ximena Gavilanes Carrasco	EPMHV-DF	2025-04-10
Revisado por: Jorge Luis Carrión Benítez	EPMHV-DAJP	2025-04-25
Revisado por: Nelly del Rosario Arteaga Abril	EPMHV-DF	2025-04-25

