

Resolución Nro. EPMHV-GOU-2026-0003-R

Quito, D.M., 10 de febrero de 2026

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA APROBATORIA DEL “PROCEDIMIENTO DE EXONERACIÓN DE PAGO POR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS - COD”

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

CONSIDERANDO:

Que, el literal 1) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante CRE, prescribe: “1) *Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.*”;

Que, el artículo 226 de la CRE prescribe: “*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 prescribe: “*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, la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en adelante LOEP, en el artículo 4, sobre la definición de empresa pública, señala: “*Las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado. (...)*”;

Resolución Nro. EPMHV-GOU-2026-0003-R

Quito, D.M., 10 de febrero de 2026

Que, el Código Orgánico Administrativo en adelante COA, establece en el artículo 14, el principio de juridicidad en los siguientes términos: *“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.”*;

Que, el artículo 18 del COA sobre el principio de interdicción de la arbitrariedad, señala: *“Los organismos que conforman el sector público, deberán emitir sus actos conforme a los principios de juridicidad e igualdad y no podrán realizar interpretaciones arbitrarias. // El ejercicio de las potestades discrecionales, observará los derechos individuales, el deber de motivación y la debida razonabilidad.”*;

Que, el Código Municipal en el artículo 200 respecto de la creación de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), señala: *“Créase la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito.”*;

Que, el artículo 201 del Código Municipal, sobre el objeto de la EPMHV estableció: *“La Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda es la encargada de ejecutar las políticas dictadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en materia de habilitación y oferta del suelo; urbanización y promoción de vivienda destinadas a familias o personas que necesitan su primera vivienda, familias con ingresos bajos y 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: // 1. Gestionar integralmente los programas y proyectos de hábitat y vivienda con finalidad social, con énfasis en los sectores de atención prioritaria definidos en la Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (“EPMHV”); // 2. Gestionar el suelo y promover su oferta para el desarrollo de vivienda bajo los lineamientos de la planificación territorial, dotación de infraestructura y equipamiento; // 3. Desarrollar vivienda nueva construida a través de modelos de gestión que reporten los mejores beneficios para la comunidad y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (...);”*;

Que, mediante Resolución Nro. EPMHV-GG-2023-0074-R de 30 de octubre de 2023, la entonces Gerente General de la EPMHV, aprobó y expidió el Instructivo de Trabajo para la gestión de la base documental de los procesos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), en cuyo numeral IV y V referentes a la aprobación de documentos de procesos, estableció: *“IV. Una vez obtenida la validación legal del documento, este será remitido a los ejecutores y co-ejecutores para la recolección de las firmas de los elaboradores y revisores del documento. Para el caso de los procesos agregadores de valor y del presente instructivo, será aprobado por la Gerencia General, mientras que los procesos de apoyo y asesoría serán aprobados por el Director(a). Si en esta fase de aprobación existieren comentarios, sugerencias, recomendaciones y/u observaciones por parte de los responsables de aprobación, éstas serán remitidas a la Dirección de Planificación para ser solventadas. Se continuará conforme establece*

Resolución Nro. EPMHV-GOU-2026-0003-R

Quito, D.M., 10 de febrero de 2026

la actividad ii). // V. La aprobación del documento deberá ser emitida mediante resolución a través del “Sistema de Trámites SITRA”, la suscripción de la resolución se realizará en concordancia con el numeral IV.”;

Que, con resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0014-R, del 16 de mayo de 2025, se delegan las atribuciones del Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, estableciendo en el artículo 15: “Delegación a la Gerencia de Operación Urbana: Se delega a la Gerencia de Operación Urbana, en la persona de su Gerente o quien ejerza sus funciones, las siguientes atribuciones: (...) d. Suscribir las resoluciones relacionadas con el cobro de la Concesión Onerosa de Derechos (COD).”;

Que, con acción de personal Nro. 066 el Gerente General de la EPMHV designó al Arq. José Adolfo Morales Rodríguez en calidad de Gerente de Operación Urbana de la EPMHV desde el 24 de septiembre de 2025;

Que, mediante memorando Nro. EPMHV-DEGS-2025-0330-M, la Dirección de Planificación remitió el memorando Nro. EPMHV-DP-2025-1148-M, de fecha 10 de diciembre de 2025, mediante el cual se solicitó la revisión jurídica del “Procedimiento de Exoneración de la Concesión Onerosa de Derechos (COD)”;

Que, con memorando Nro. EPMHV-DAJP-2026-0009-M del 06 de enero de 2026, la Directora de Asesoría Jurídica y Patrocinio menciona lo siguiente: *"En consecuencia, y conforme se desprende del memorando de referencia, se deja constancia de que la documentación analizada mantiene coherencia y concordancia con el marco jurídico vigente, sin que se adviertan impedimentos de orden legal para la continuación del trámite legal y administrativo correspondiente, de conformidad con las competencias institucionales aplicables."*;

Que, con memorando Nro. EPMHV-DP-2026-0023-M de 09 de enero de 2026, la Directora de Planificación indica lo siguiente: "En este sentido, debo indicar que se ha cumplido con el procedimiento de revisión y validación previsto en el INSTRUCTIVO DE TRABAJO PARA LA GESTIÓN DE LA BASE DOCUMENTAL DE LOS PROCESOS DE LA EPMHV, razón por la cual, reasigno los documentos presentados por la Dirección de Estudios y Gestión de Suelo para que se proceda con la recolección de firmas de elaboración, revisión y aprobación dentro del documento que contiene el citado procedimiento. // Una vez suscrito el documento, se deberá solicitar a la Dirección de Asesoría Jurídica y Patrocinio la elaboración y gestión de suscripción de la respectiva resolución de aprobación del procedimiento para que entre en vigencia y aplicación".

Que, mediante memorando Nro. EPMHV-GOU-2026-0118-M de 09 de febrero de 2026, el Gerente de Operación Urbana, solicitó a la Directora de Asesoría Jurídica y Patrocinio: *"(...) se sirva elaborar y gestionar la emisión de la correspondiente resolución de aprobación (...)"* en referencia a la expedición mediante resolución del “Procedimiento de Exoneración de Pago por Concesión Onerosa de Derechos - COD”;

Que, la Dirección de Estudios y Gestión de Suelo contando con la asesoría metodológica de la Dirección de Planificación, ha elaborado el Manual de Proceso: "Exoneración de la Concesión Onerosa de Derechos", adicionalmente, este proceso se alinea con lo establecido en el “Instructivo de Trabajo para la Gestión de la Base Documental de los Procesos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, Código IT-DP-01-V.1”, aprobado el 23 de

Resolución Nro. EPMHV-GOU-2026-0003-R

Quito, D.M., 10 de febrero de 2026

octubre de 2023; y

Que, es necesario contar con un instrumento administrativo formal, debidamente aprobado y expedido mediante resolución, que establezca de manera clara, uniforme y previamente definida el procedimiento aplicable para la exoneración del pago por Concesión Onerosa de Derechos (COD), a fin de garantizar el ejercicio regular de las competencias institucionales de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), asegurar la observancia de los principios de juridicidad, motivación, razonabilidad, transparencia y seguridad jurídica, y habilitar su aplicación, difusión y control conforme a la normativa constitucional, legal y a los lineamientos internos vigentes.

En ejercicio de las facultades conferidas por la normativa expuesta,

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR el “Procedimiento para la Exoneración del Pago de la Concesión Onerosa de Derechos - COD” de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), contenido en el anexo 1, anexo 2, anexo 3, anexo 4, y, anexo 5, documentos que constan adjuntos y constituyen habilitantes de este instrumento, mediante el cual se norma el proceso de exoneración de pago por COD. La presente aprobación se la efectúa de conformidad con lo establecido en los numerales IV y V – *aprobación de documentos de procesos* - del Instructivo de Trabajo para la gestión de la base documental de los procesos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), emitido mediante Resolución Nro. EPMHV-GG-2023-0074-R de 30 de octubre de 2023.

Artículo 2.- DISPONER a la Dirección de Estudios y Gestión de Suelo de la Gerencia de Operación Urbana, el cumplimiento y aplicación lo aprobado en esta resolución.

Artículo 3.- DISPONER a las Direcciones de Planificación y de Comunicación y Marketing, de manera coordinada en el ámbito de sus atribuciones y de conformidad con lo dispuesto en los numerales VI y VII del Instructivo de Trabajo para la gestión de la base documental de los procesos de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV), procedan con la socialización publicación de la presente resolución.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de expedición y será publicada en la página web de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV).

Comuníquese y publíquese.-

Mgs. José Adolfo Morales Rodríguez

Gerente de Operación Urbana

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

Resolución Nro. EPMHV-GOU-2026-0003-R

Quito, D.M., 10 de febrero de 2026

Referencias:

- EPMHV-GOU-2026-0118-M

Anexos:

- Anexo 1_251210_Flujograma_PRO-GOU-POU-04_Exoneración de COD.png
- Anexo 5_251210_FO-GOU-POU-04-01-1 Informe Técnico de exoneración de COD.docx
- Anexo 3_251210_Formato_RESOLUCIÓN COD Exonración.docx
- Anexo 4_251210__FO-GOU-POU-04-03-1 Acta Compromiso de cumplimiento VIS.docx
- Anexo 2_Procedimiento_PRO-GOU-POU-04_Exoneracion de COD-signed-signed-signed.pdf

Copia:

Señor Economista

Pedro Agustin Cando Cando

Director de Estudios y Gestión de Suelo

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE ESTUDIOS Y GESTIÓN DE SUELO

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

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

Señorita Abogada

Andrea Oderay Dávalos Ojeda

Directora de Asesoría Jurídica y Patrocinio

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA Y DE PATROCINIO

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señor Doctor

Felipe Santiago Correa Toscano

Especialista de Asesoría Jurídica y Patrocinio 1

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA Y DE PATROCINIO

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Señora Ingeniera

Nelly del Rosario Arteaga Abril

Directora Financiera

EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCION FINANCIERA

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NUT: GADDMQ-2025-484925

| Acción | Siglas Unidad | Fecha |
|---|------------------|------------|
| Elaborado por: Felipe Santiago Correa Toscano | EPMHV-DAJP | 2026-02-10 |
| Revisado por: Andrea Oderay Dávalos Ojeda | EPMHV-DAJP | 2026 |

